ТЕМА 6. ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА В УКРАЇНІ

Питання до вивчення

6.1. Україна на земельній карті світу та Європи

6.2. Економічна сутність поняття «земельні відносини» та загальні аспекти їх формування в Україні

6.3. Суть, мета та завдання земельної реформи

6.4. Етапи здійснення земельної реформи в Україні

6.5. Загальні аспекти ведення та складові Державного земельного кадастру. Поземельна книга

6.6. Сучасний стан земельної реформи та запровадження ринку землі в Україні

6.7. Перші підсумки ринку земель сільськогосподарського призначення

6.8. Земельна реформа окремих країн світу

6.1. Україна на земельній карті світу та Європи

Земля – один із найбільш цінних природніх ресурсів людства, що потребує збереження і дбайливого ставлення. Від того, як буде проведена в Україні земельна реформа, залежить не лише добробут і майбутнє багатьох із нас, але й збереження землі для наступних поколінь.

До земель України належать усі землі в межах її території, в т. ч. острови та землі, зайняті водними об’єктами.

За основним цільовим призначенням землі України поділяються на наступні категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення;

б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) землі оздоровчого призначення;

ґ) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісогосподарського призначення;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

У світовому аграрному виробництві земельні угіддя сільськогосподарського призначення включають орні землі (ріллю), іригаційні землі, луки та пасовища, а також ліси. Розподіл сільськогосподарських земель у різних країнах досить нерівномірний як за площею, так і за їх внутрішньою структурою використання.

За даними аналізу інформації FAO UN, загальні світові сільськогосподарські земельні ресурси розподіляються наступним чином: на першому місці за їх наявністю знаходиться Китай (11 % у загальній структурі до усього їх підсумку), далі ідуть США (8 %), Австралія (8 %), Бразилія (6 %), Російська Федерація (4 %), Казахстан (4 %), Індія (4 %), і доволі суттєва частка належить Україні (1 %).

Однак у структурі орних земель розподіл країн є дещо іншим. Найбільшу частку має Індія (11 %), США (11 %), Російська Федерація (9 %), Китай (8 %), Бразилія (6 %) і Україна (2 %).

Нині в світі для сільськогосподарських цілей використовують близько 4873,2 млн га, що становить 37,4 % від загальної площі земель на поверхні суші планети. Сільськогосподарські угіддя сягають 4869,6 млн га, з яких під посівні площі виділяється 1592,7 млн га, у тому числі рілля займає майже 1423,8 млн га, луки і пасовища 3276,9 млн га, тоді як на ліси припадає 3995,8 млн га. Порівняльний аналіз їх структури у світі та Україні свідчить про досить суттєві відмінності в підходах до землекористування.

Якщо аналізувати частку ріллі в структурі сільгоспугідь, то у світі вона не перевищує 29,2 %, тоді як у вітчизняному аграрному секторі цей показник традиційно становить 79 %. Водночас, землі під луками та пасовищами у світі займають 67,3 % проти 18,9 % у нас. Лісові землі, відповідно, становлять 30,7 % і 16,7 %.

З усього вищезазначеного можна зробити певний логічний висновок, що вітчизняна структура землекористування нині є менш збалансованою та раціонально обґрунтованою, ніж у багатьох країнах світу, і здебільшого безпосередньо спрямована на збереження маржинальної експортно-орієнтованої моделі розвитку аграрного виробництва.

Для порівняння можна привести також аналогічні показники структури землекористування у Франції і Польщі, а також у Республіці Білорусь.

Зокрема, за окремими параметрами структура землекористування України подібна з Польщею. Так, частка ріллі в сільськогосподарських угіддях цих країн, відповідно, становить 79 % і 75,2 %, тоді як у Франції – 63,9 %, а в Республіці Білорусь – 66,6 %. Землі під луками та пасовищами, відповідно, сягають 18,9 % і 22,1 %, тоді як у Франції – 32,6 %, а в Білорусі – 32,1 %. За рівнем заліснення Україна досить суттєво відстає від усіх вказаних у порівнянні країн.

В Україні для господарського використання залучено понад 92 % території. Надзвичайно високим є рівень розораності площ, який становить понад 54 % (у розвинутих країнах Європи – не перевищує 35 %). Фактична лісистість території України становить лише 16 %, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн – 25-30 %). Надмірна розораність земель (понад 54 % земельного фонду України), у тому числі на схилах, призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу.

Нині українці обробляють близько третини ріллі, яка є на території Європи, або 32,7 млн га. Також на одного жителя України у статистичних відомостях припадає вдвічі більше земель, як на одного європейця (рис. 6.1.1).

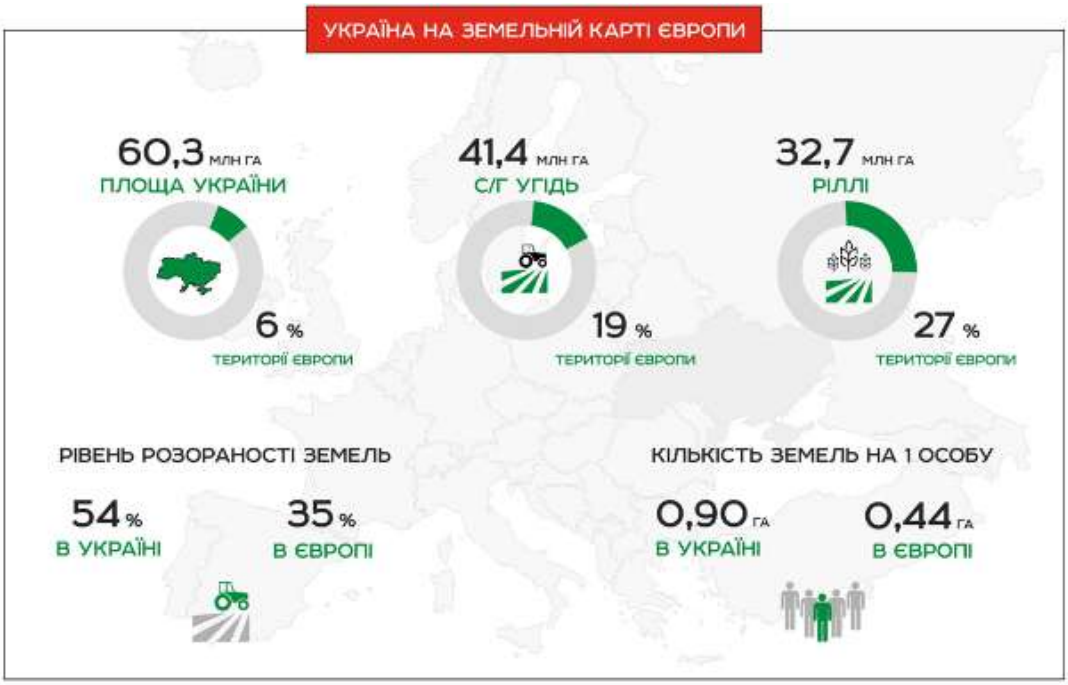


Рис. 6.1.1. Україна на земельній карті Європи

У структурі власності угідь основна кількість земель перебуває у приватній власності, це близько 31 млн га, у державній та комунальній власності перебувають 10,4 млн га. При цьому близько третини землі, 32,7 млн га є під ріллею (рис. 6.1.2).

Рис. 6.1.2. Загальні дані про землю в Україні

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю не просто набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Воно гарантується державою, адже вказана норма має

статус норми права найвищої юридичної сили, адже знайшла своє відображення Конституції України .

Звичайно, така сувора охорона земель є виправданою, адже на території нашої держави 67,7 % всіх земель становлять землі сільськогосподарських угідь, які забезпечують отримання рослинної продукції у розмірі 8,7 % від світової обсягів .

6.2. Економічна сутність поняття «земельні відносини» та загальні аспекти їх формування в Україні

На усіх етапах свого становлення і розвитку людина нерозривно пов'язана із землею. При переході до осілого способу життя земельні ресурси почали виконувати функції як предмета, так і засобу праці, слугуючи основою виробництва продуктів харчування та сировини для різних галузей промисловості. В умовах глобалізації світової економіки господарювання земельні ресурси також відіграють і енергетичну роль, суттєво впливають на торговельно-економічні взаємовідносини між країнами. Земля для українців є основою їх громадянства, бо вона, а не щось інше, вводила їх у зв'язок із державним організмом, взаємини з різними представниками влади. Більша або менша кількість землі, що нею володів селянин, визначала його суспільне значення. Від її кількості залежала його доля і майбутнє родини, становище у громаді. Дане ставлення до землі зберігалося протягом довгого періоду часу та є актуальним і у XXI столітті, особливо враховуючи загарбницьку війну росії проти нашої держави.

Україна є традиційною аграрною країною, завдяки наявним ресурсам і своєрідному симбіозі «селянин – земля», який позначається на менталітеті та світоглядних традиціях. Така ситуація сприяла зміцненню відчуття господаря і власника, що відрізняло українських селян від інших, наприклад, російських. Землеробство зумовило появу істотних відмінностей у ментальності, культурі, а також соціально-економічній організації способу життя. Споконвічна українська традиція – бережливе, розсудливе, господарське ставлення до землі. Навіть малородючі мерзлі ґрунти Сибіру й Далекого Сходу, завдяки переселенцям із України, стали придатними для ведення сільськогосподарської діяльності. Та й канадський аграрний сектор економіки своїм відродженням завдячує, насамперед, іммігрантам із України. Земля для українців, де б вони не перебували, це – твердиня буття, національна святиня, один із структуротворчих елементів етномоделі світу, чинник формування духовного світогляду.

У XXI ст., незважаючи на значні глобальні зміни – розвиток сучасних технологій, наукові відкриття, індустріалізацію виробництва – земельні ресурси продовжують займати вагоме місце у розвитку кожної країни. Сільськогосподарські землі, разом з іншими природними факторами, є компонентами оточуючого середовища, місцем існування людини, їм належить активна участь у суспільних процесах, вони є засобом виробництва і джерелом задоволення потреб людини, основою матеріального виробництва в аграрному

секторі економіки. Від характеру і рівня ефективності використання землі залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва й матеріальний добробут країн.

Однією з найбільш актуальних проблем національної безпеки країни є економне, ефективне, раціональне і екологобезпечне землекористування, володіння та розпорядження у сучасних умовах глобальних викликів.

Обґрунтовуючи роль і місце земельних відносин у системі сталого розвитку вчені-економісти по-різному підходять до визначення даного поняття. Будемо вважати, що **земельні відносини –** це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Розвиток земельних відносин необхідно розглядати системно, як комплекс соціальних, економічних та політичних зв'язків між суб'єктами господарської діяльності щодо прав розпорядження землею. З огляду на економічні процеси, які характеризуються стрімким переходом до ринкових механізмів господарювання в Україні, гостро порушуються питання необхідності завершення трансформації земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери.

Суб'єктами земельних відносин в Україні визнано громадян, юридичних осіб, органи державної влади та місцевого самоврядування.

Об'єктом земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них.

Концептуальна схема побудови земельних відносин в Україні представлена на рис. 6.2.1.

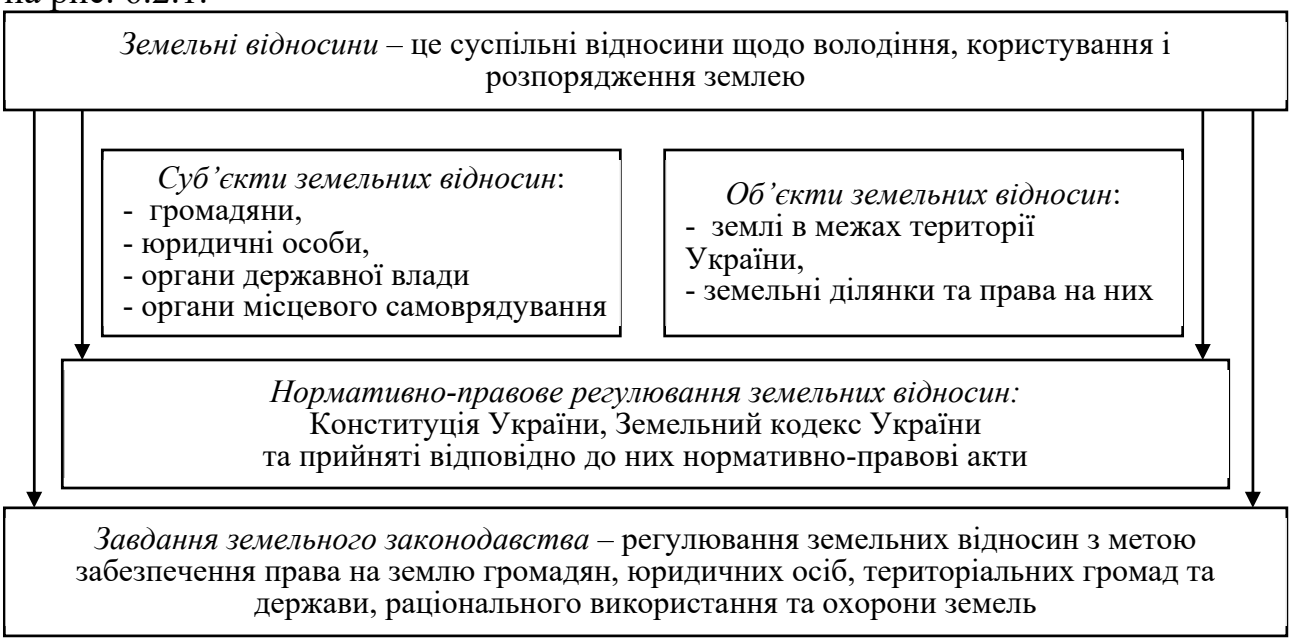


Рис. 6.2.1. Концептуальна схема побудови земельних відносин в Україні

Розглядаючи загальні аспекти формування земельних відносин, важливими складовими їх елементами є принципи формування сталого землекористування, форми використання землі, правові основи землекористування та методи

використання землі, які формують методологічні основи розвитку земельних відносин (рис. 6.2.2).

Рис. 6.2.2. Модель методології розвитку земельних відносин в Україні

Як видно з рис. 6.2.2, принципами сільськогосподарського землекористування є такі: раціонального використання, екологічної обґрунтованості, узгодженості зі законами природи, цільового призначення, платності землекористування, різноманітності форм власності. Логічно осмислити дані принципи більш детальний їх розгляд.

Принцип раціонального використання сільськогосподарських земель. Земельні ділянки, незалежно від форм власності, дозволяється використовувати лише відповідно до їх цільового призначення. Експлуатація земельної ділянки не за її цільовим призначенням є підставою не лише для накладення штрафних санкцій, але й може стати причиною позбавлення права користування землею, визнання недійсним рішень органів влади про передачу землі у власність (оренду, користування) громадянам та юридичним особам, визнання недійсними договорів щодо земельних ділянок, анулювання державної реєстрації земельної ділянки. У той же час, законодавство допускає зміну цільового призначення земель за спеціальною процедурою, встановленою Кабінетом Міністрів України.

Публічно-правове значення земель сільськогосподарського призначення, їх незамінна роль для забезпечення продовольчої безпеки всієї країни роблять принцип раціонального використання цих земель всеосяжною вимогою для всіх суб’єктів земельних відносин. Відповідно, ні приватний власник, ні орендар

сільськогосподарських земель не можуть керуватися лише особистою потребою одержання найбільшого доходу від цих земель, а мають додержуватися правил їх посиленої правової охорони, яка є складовою поняття раціональності сільськогосподарського землекористування.

Раціональність землекористування передбачає не стільки максимальну економічну ефективність, як наукову обґрунтованість і найбільшу доцільність використання найціннішої категорії земель із одночасним додержанням екологічних правил їх охорони. Забезпечення раціонального використання та охорони земель закріплено як принцип земельного законодавства у Земельному кодексі України. У зв'язку з особливою цінністю і, водночас, посиленою можливістю погіршення стану земель сільськогосподарського призначення для них цей принцип має першочергове значення. З цим пов'язана і потреба посиленої правової охорони таких земель, зокрема їх ґрунтів як об'єкта особливої охорони.

Принцип екологічної обґрунтованості землекористування. Незважаючи на техніко-технологічні досягнення людського суспільства, на початку третього тисячоліття все виразніше проявляються ознаки енергетичного, сировинного, водного, продовольчого, земельного і навіть повітряного дефіцитів. Особливої гостроти набирають проблеми екологічної чистоти навколишнього природного середовища, збереження його відтворювального, відновлювального та асимілятивного потенціалів, оскільки катастрофічно зростають обсяги забруднень, масштаби виснаження і деградації окремих ресурсів довкілля, провідне місце серед яких займають сільськогосподарські землі. Населення планети щорічно збільшується, використовується новітня техніка та енергомісткі технології, здійснюється надмірно великий антропогенний тиск на природу. Зазначені дії зумовлюють погіршення стану довкілля, що в кінцевому результаті негативно позначається на здоров'ї людини та якості сільськогосподарської продукції. Таким чином, досліджуючи розвиток земельних відносин, особливу увагу слід приділяти питанням екологічної обґрунтованості землекористування.

В умовах глобалізації світової економіки на зміну натуральним прийомам господарювання прийшли промислові, які, маючи на меті нарощування врожайності культур, передбачають обов'язковою умовою використання на значних сільськогосподарських площах синтетичних хімічних речовин. Внаслідок розвитку інтенсивного землеробства людство було змушене шукати та переходити на альтернативні моделі ведення господарювання, що ґрунтуються на глибокому розумінні процесів, які відбуваються у природі, спрямовані на поліпшення структури ґрунтів, відтворення їх природної родючості та сприяють утворенню екологічно стійких агроландшафтів. Саме до таких систем агровиробництва належить й екологічне землеробство.

Принцип узгодженості землекористування із законами природи. Для формування аграрного сектора економіки України дуже велике значення мають природно-географічні фактори, особливо для розміщення і спеціалізації сільського господарства. Серед природно-кліматичних факторів найважливіше

значення мають агрокліматичні, ґрунтові і водні ресурси. Агрокліматичні ресурси характеризують ступінь забезпечення сільськогосподарських культур теплом і вологою. Для України характерна зональність у розподілі тепла і вологи. Так, для прикладу, агрокліматичні ресурси Полісся характеризуються середнім рівнем теплозабезпеченості та доброю вологозабезпеченістю. У Лісостепу агрокліматичні ресурси більш сприятливі для вирощування сільськогосподарських культур.

Ґрунтові ресурси України дуже різноманітні. На її території виділяють Поліську, Лісостепову і Степову ґрунтові зони, а також Карпатську і Кримську гірські області, з властивими для кожної з них ґрунтами. На Поліссі найбільш поширені дерново-підзолисті ґрунти, які сприяють вирощуванню озимого жита, льону-довгунця, картоплі. У Лісостепу склалися найкращі умови для вирощування зернових культур, особливо озимої пшениці, цукрових буряків, кукурудзи. Ґрунтові ресурси Степу України сприятливі для вирощування озимої пшениці, соняшнику, баштанних та ефіроолійних культур. Зазначені характеристики регіонів необхідно використовувати при розробці нормативів науково обґрунтованих норм господарювання, формуванні стратегій розвитку аграрного сектора економіки.

Принцип цільового використання сільськогосподарських земель. Відповідно до Земельного кодексу України, кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення – встановлені законодавством й конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особам. Цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її використання, який встановлено для неї відповідно до законодавства. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на 9 категорій (див. питання 6.1), найбільшу частку серед яких займають землі сільськогосподарського призначення – землі, надані для виробництва продовольства, здійснення науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Характерною тенденцією в умовах сучасних глобалізаційних викликів є зміна цільового призначення земельних ділянок із метою збільшення прибутків від їх використання.

Принцип платності землекористування. Плата за землю вперше в Україні була запроваджена у процесі здійснення земельної реформи в 1991 р. Реформа обумовила необхідність чіткої організації взаємовідносин між

землекористувачем і власником землі, пов'язаних із введенням земельних ділянок у ринковий обіг не лише як засобу виробництва, але й як просторового, територіального базису для його розміщення і розвитку та розселення населення. Визначення реальної, справедливої ціни землі становить найбільшу практичну складність, оскільки, крім важливого значення для регулювання економічних відносин у країні, ціна землі є й надзвичайно важливим фактором при здійсненні цивільно-правових угод, пов'язаних із орендою землі. Закон України «Про плату за землю» від 3 липня 1992 р. встановлює, що використання землі є платним. Плата за землю існує у вигляді земельного податку або орендної плати і визначається залежно від якості й місцезнаходження земельної ділянки. Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок, а орендарі – орендну плату. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка, що знаходиться у власності, користуванні, в тому числі на умовах оренди, і яка має певну площу, точні межі та фіксоване розташування. Суб'єктом плати за сільськогосподарські землі є їх власник та землекористувач, у тому числі орендатор. Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності землекористувачів і встановлюється у вигляді плати за одиницю земельної площі з розрахунку за рік.

Кошти від плати за землю використовуються виключно для таких цілей, як: фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів; ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель; створення земельного інноваційного фонду; відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості; економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів.

Принцип різноманітності форм власності. Землі сільськогосподарського призначення можуть належати на правах власності громадянам, юридичним особам, територіальним громадам та державі, що означає наявність у цих суб'єктів права правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власностях. У приватну власність для сільськогосподарського використання передаються земельні ділянки громадянам України та юридичним особам, які заснували громадяни або юридичні особи України. Держава забезпечує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Регулювання відносин приватної власності на землю базується на принципі дотримання інтересів власника і всього суспільства. При цьому, землекористування може здійснюватися на праві власності, користування, оренди, сервітуту, ренти суперфіцій та емфітезису.

Враховуючи, що земельні ресурси є національним багатством, важливим аспектом земельних відносин є формування відповідного інституційно-правового поля та потребує розроблення належного інструментарію їх регулювання. Слід пам'ятати, що у сфері земельних відносин не допустимим є дія виключно лише ринкового механізму. В зв'язку з цим, цілком правомірним є

формування державою відповідних інститутів, що прямо чи опосередковано впливатимуть на поведінку різних суб'єктів земельних правовідносин. Важливість регулювання земельних відносин посилюється також у зв'язку із запровадженням ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, розширенням повноважень територіальних громад із розпорядження земельними ділянками, розміщеними за межами населених пунктів тощо.

Ефективність державного регулювання земельних відносин визначається ефективністю та дієвістю відповідного механізму (рис. 6.2.3).

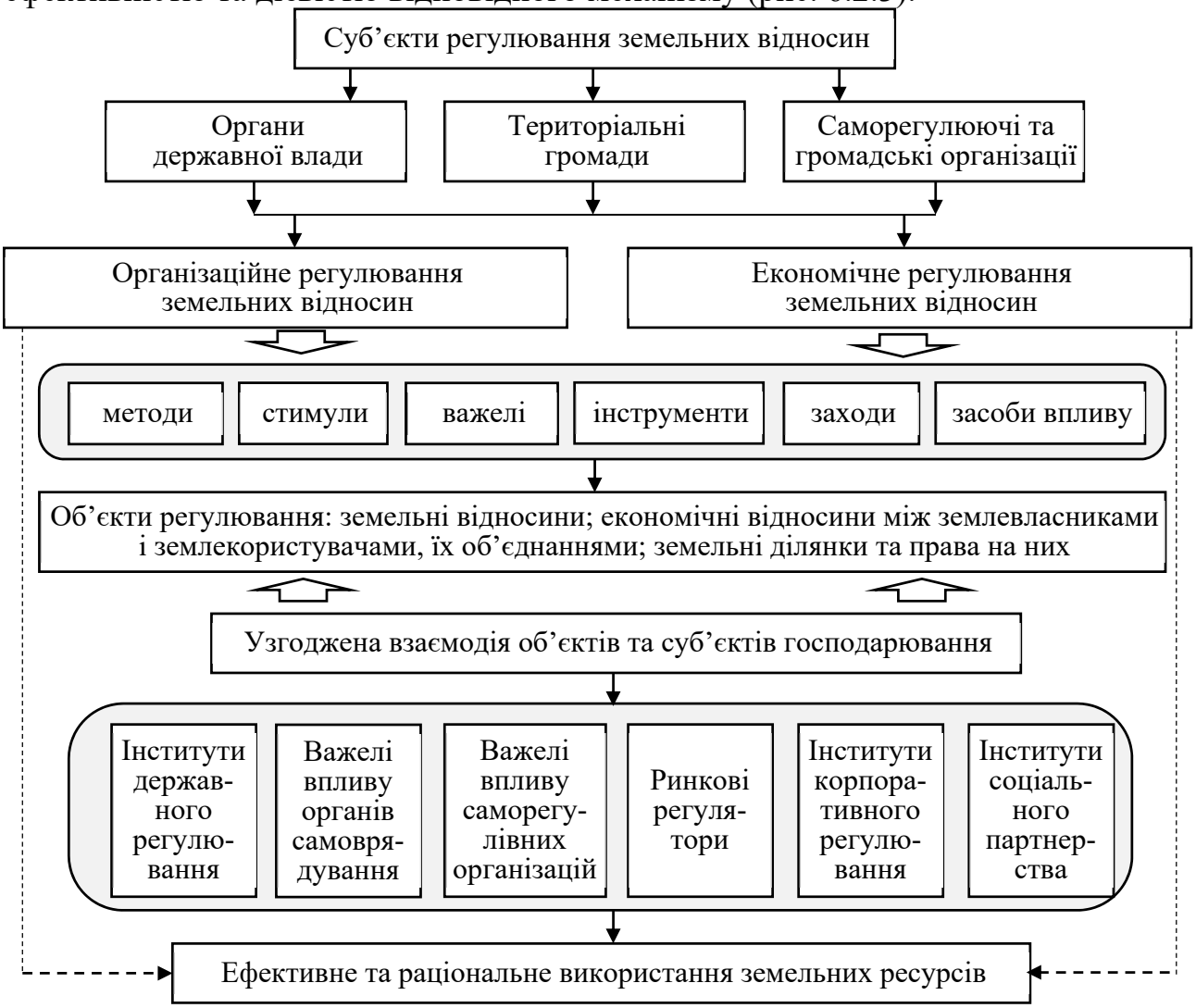


Рис. 6.2.3. Структура механізму регулювання земельних відносин

Механізм державного регулювання земельних відносин охоплює сукупність інститутів, форм, методів, важелів та інструментів, які формуючи інституційно-правовий та організаційно-економічний базис впливають на поведінку суб'єктів земельних правовідносин і ринкову кон'юнктуру, створюючи таким чином передумови для конкурентного розвитку та подолання соціально-економічних проблем суспільства.

Реформування земельних відносин зумовили появу поряд з державною власністю таких форм, як приватна, комунальна, колективна та спільна, яка в свою чергу поділяється на спільну сумісну та спільну часткову. Існування різних

форм власності зумовила потребу опрацювання системи інституційно-правових та організаційно-економічних регуляторних інструментів щодо реалізації прав володіння, користування, розпорядження земельними ресурсами та управління ними. Варто зауважити, що окремі форми, методи та інструменти економічного регулювання земельних відносин можуть видозмінюватися залежно від форм власності на земельну ділянку. У цьому зв'язку виникає необхідність розмежування підстав для набуття прав на земельні ділянки залежно від форм власності та виокремлення їх суб'єктного складу (рис. 6.2.4).

В Україні закріплено три правомочності прав власності на землю – право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Володіння. Складовою земельних відносин є право володіння – форма власності, що надає право фактичної влади над землею. Згідно із земельним кодексом, право **володіння** – це необмежена у часі належність об'єкта власності певному суб'єктові, фактичне панування суб'єкта над об'єктом власності. Право володіння земельною ділянкою має певну особливість, що обумовлена обмеженістю відокремлення землі від навколишнього середовища, її тісний взаємозв'язок з іншими компонентами природи, неможливістю вилучення земельної ділянки та переносу в інше місце, здатністю ґрунтового покриву до саморозвитку і самовідновлення як екологічної системи та засобу виробництва. В умовах ринкової економіки право володіння можна визначити як усвідомлення можливості та бажання панування над річчю у своїх інтересах.

Суб'єктами права комунальної власності на земельні ділянки є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування. Суб'єктом права державної власності на землю є держава, від імені якої виступають відповідні органи державної влади. Основним документом, що регулює питання землеволодіння, є Земельний кодекс України.

Користування. Первісною формою земельних відносин є користування, яке надає право використання земельної ділянки в особистих цілях користувача, що виражається у праві присвоєння результатів господарської діяльності.

З погляду правових відносин, землекористування – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у власності та надана у постійне користування або оренду. Землекористування передбачає довготерміновий процес використання землі людиною з метою одержання продукції або вигод, а також структуру людських взаємовідносин щодо власності на землю, що визначається сукупністю національних, історичних, інституціональних та інших чинників.

Здебільшого землекористування стосується не власної землі, а тієї, що перебуває у власності інших осіб (землевласників, держави, громади тощо). Тоді право на землекористування випливає із нормативно-правових актів, місцевого звичаю або договору. Водночас, користування землею може бути постійним або тимчасовим. Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку. Тимчасове користування може бути короткостроковим – до 3 років і довгостроковим – від 3 до 25 років. При необхідності, ці строки можуть бути продовжені за згодою власника земельної ділянки та орендаря.

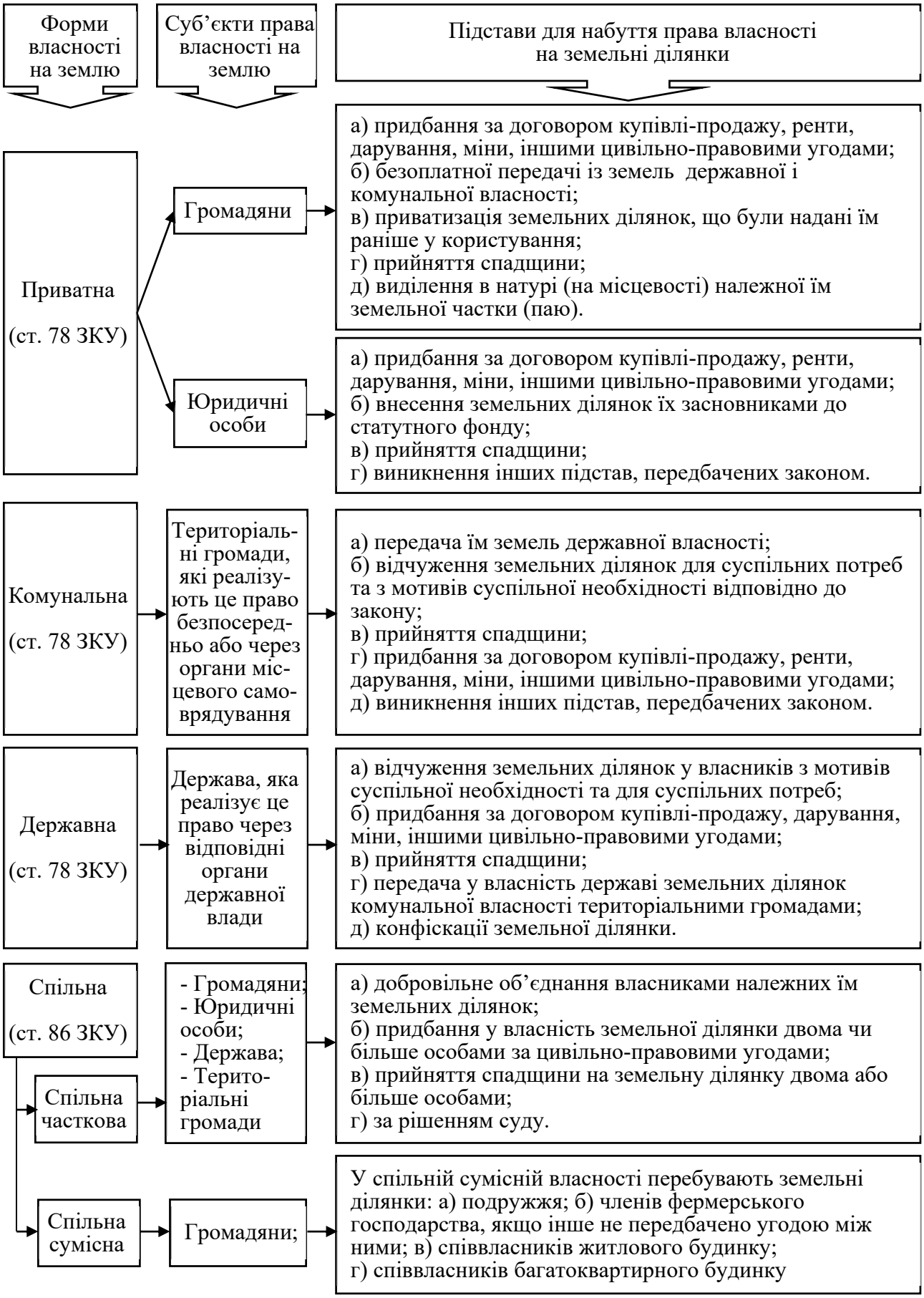


Рис. 6.2.4. Форми власності на земельні ділянки в Україні

та підстави набуття права власності на них

Користування землею є юридично забезпеченою можливістю одержання чи видобування корисних властивостей землі або доходів із належних земельних ділянок при їх експлуатації, а також гарантована можливість самостійного господарювання для задоволення власних потреб.

Розпорядження. Згідно із Земельним кодексом, **право розпорядження** – це юридично гарантована можливість визначати долю земельної ділянки з урахуванням вимог її цільового використання на власний розсуд. Розпорядження дозволяє власникові відчужувати ділянку землі, що належить йому, а також передавати її у тимчасове користування інший особі, віддавати у заставу, дарувати, передавати у спадщину. З огляду на зазначене, розпорядником землі є її власник. Таким чином, право розпоряджатися – це здійснюване власником або делеговане ним іншим економічним суб'єктам право прийняття планових і управлінських рішень із приводу функціонування та реалізації об'єкта власності

Таким чином, земельні ділянки можуть перебувати не лише на правах власності, а й на правах користування (рис. 6.2.5).

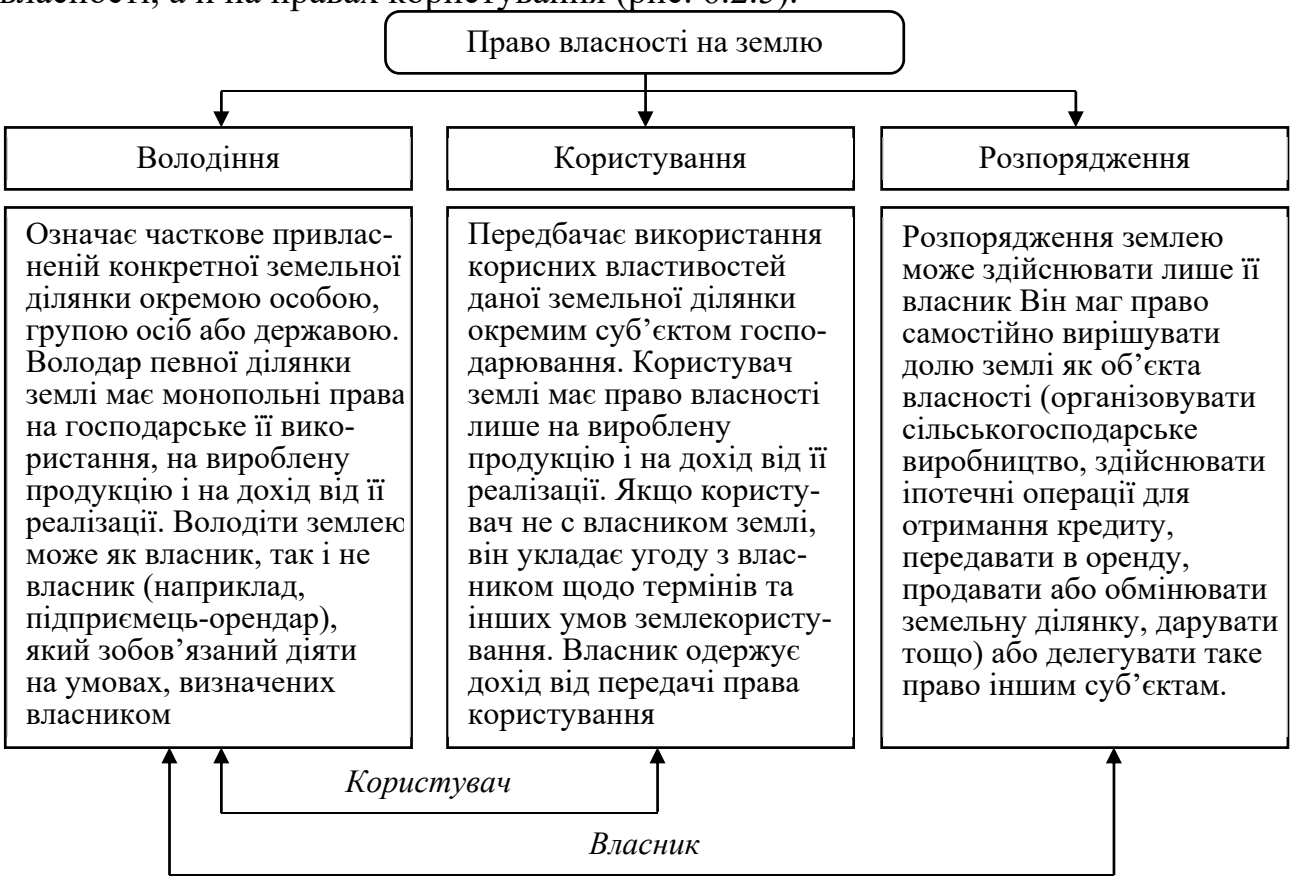


Рис. 6.2.5. Сутність правомочностей права власності на землю в Україні

Не можуть передаватись у колективну та приватну власність:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, пасовища, сінокоси, набережні, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі,

надані для розміщення будинків органів державної влади та державної виконавчої влади;

- землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони;

- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

- землі лісового фонду, за винятком невеликих (до 5 га) ділянок лісів, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

- землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 га) ділянок водойм і боліт, що входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

- землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, учбових господарств навчальних закладів, державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, елітно-насінницьких і насінницьких господарств, племінних заводів, племінних радгоспів і конезаводів, господарств по вирощуванню хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду.

Громадяни України мають право на одержання у власність земельних ділянок для :

- ведення селянського (фермерського) господарства;

- ведення особистого підсобного господарства;

- будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);

- садівництва;

- дачного і гаражного будівництва.

Громадяни набувають право власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

- прийняття спадщини;

- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Власники земельних ділянок мають право:

- продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку,

- передавати її в оренду, заставу, спадщину;

- самостійно господарювати на землі;

- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Розглядаючи земельні відносини, окрім категорій землекористування, володіння та розпорядження, необхідно виявити специфіку орендних відносин, обґрунтувати значення сервітуту, дослідити процес формування ренти, суперфіцій, емфітевзису у правовій площині землекористування. Особливого значення дані категорії набувають в умовах формування ринку землі та розробки відповідного інституційного забезпечення.

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Оренда завжди передбачає договірні відносини, обов'язково має бути закріплена договором. Оренда завжди строкова. Максимальний термін оренди – 50 років, мінімальний – формально не встановлений, але його слід визначати з урахуванням цільового призначення земельної ділянки. Оренда завжди платна та передбачає обов'язкове користування земельною ділянкою, а не тільки володіння. Після закінчення строку оренди землі орендатор має переважне право на відновлення договору та одержання орендованих ділянок у приватну власність за умови функціонування ринкового обігу земель.

Земельний сервітут – це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування нею або її частиною. Земельні ділянки, які знаходяться у власності чи користуванні громадян, не можуть бути рівноцінними. Вони відрізняються розмірами, місцезнаходженням, якістю ґрунтів, наявністю або відсутністю природних ресурсів, доступністю тощо. З метою недопущення перешкод у використанні земельної ділянки її

власником чи користувачем, законодавством України введено право земельного сервітуту.

Суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування земельною ділянкою, переданою платно чи безоплатно особі для будівництва та експлуатації на ній будівель і споруд, на які в останньої виникає право власності. Суб'єктами суперфіційних відносин є власник земельної ділянки, яка надається під забудову, і особа, котра має право використання зазначеної ділянки для забудови.

Емфітевзис – це речове, відчужуване, строкове або безстрокове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Право користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису виникає на підставі договору про встановлення емфітевзису, який укладається між власником земельної ділянки та землекористувачем. Надалі емфітевт може скористатися правом на відчуження емфітевзису іншій особі шляхом укладення з нею договору купівлі-продажу, міни або дарування.

Однак власник земельної ділянки матиме переважне право на придбання права емфітевзису.

Земельна рента – це економічна форма реалізації власності на землю у вигляді доходу, який створюється найманими працівниками, але привласнюється власником землі за її здачу в оренду. Якщо на цій землі є споруди (склади, іригаційна система), орендар додатково платить за користування ними. У цьому випадку орендна плата більша за ренту. Основними формами земельної ренти є диференціальна, монопольна і абсолютна.

Диференціальна земельна рента – дохід землевласників або орендарів, отриманий за рахунок використання середніх і кращих за родючістю та місцерозташуванням земель і застосування найманої праці. Така рента функціонує у формі диференціальної ренти I та II.

Диференціальна рента I виникає внаслідок обмеженості земель кращої та середньої якості, що змушує залучати до сільськогосподарського обороту гірші за якістю ділянки землі. Аналогічно складається ситуація з ділянками, розташованими на різних відстанях від ринку. Внаслідок цього, суспільна вартість, а отже, ціни на сільськогосподарську продукцію встановлюються, виходячи з умов виробництва.

Диференціальна рента II утворюється внаслідок інтенсивного ведення господарства, тобто використання кращих сільськогосподарських машин, насіння, поліпшення культури землеробства і тваринництва, за рахунок додаткових капіталовкладень. Це дає змогу підвищувати продуктивність праці й отримувати більше продукції з кожного гектара землі. Отже, природна родючість землі доповнюється і все більше замінюється економічною родючістю. Водночас, зменшується різниця у природній родючості різних ділянок, дедалі меншу роль відіграє, з розвитком транспорту, їх місцерозташування.

Нинішні економічні, екологічні, соціальні негаразди, що продовжують мати місце в сільському господарстві України, передусім, зумовлені існуючою

донедавна моделлю розвитку земельних відносин. Що буде завтра – залежатиме від того, як буде відбуватися земельна реформа нині.

6.3. Суть, мета та завдання земельної реформи

Розуміючи, що рушієм для розвитку як аграрного сектора, так і української економіки загалом може стати земельна реформа, з перших днів існування демократичної влади в Україні було взято курс на реформування економіки на ринкових засадах, що вимагало зміни земельного ладу і формування господаря землі. У зв'язку з цим, першим законодавчим актом про землю в Україні була постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу».

Земельна реформа – це законодавчі та інституційні перетворення земельних відносин власності, які покликані сформувати принципово нові за змістом і характером відносини на основі приватної форми власності на землю.

Будь-яка реформа – це перш за все комплекс заходів, спрямованих змінити неефективну суспільно-економічну систему країни, в тій чи іншій сфері. Нинішня земельна реформа є не першою спробою влади змінити земельні відносини в Україні, але саме сьогодні вирішується доля української землі на багато років вперед, саме тому це питання так сильно турбує громадян України. Метою нинішньої земельної реформи має бути досягнення раціонального та ефективного використання земель, а перерозподіл у свою чергу має виступати лише інструментом.

Мета земельної реформи – реформування існуючих земельних відносин на основі вибору форм і методів господарювання, високоефективного та екологічно безпечного використання сільськогосподарських угідь, охорони й відтворення родючості ґрунтів, вирішення на цій основі продовольчої проблеми і створення конкурентоздатного аграрного сектору.

Завданням земельної реформи є: перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель.

За час проведення земельної реформи, яка триває в Україні з 1990 року, відбулася демонополізація державної форми власності на землю. Об'єктом реформування стали землі майже 12 тис. господарств. У приватну власність передано 72,4 % сільськогосподарських угідь, у т. ч. 80,9 % ріллі для використання за цільовим призначенням – сільськогосподарського виробництва. Право на земельну частку (пай) набули 6,9 млн. чол., з яких 6,8 млн. (98,6 %) отримали сертифікати на земельну частку (пай).

Повноправними власниками з отриманням державних актів стали 6,7 млн. громадян – 98,2 % від кількості осіб, які отримали сертифікати.

Реалізація земельної реформи має передбачати впровадження не тільки ефективних механізмів землеволодіння та землекористування, але й розбудову сучасного ринку землі на засадах ринкової економіки.

6.4. Етапи здійснення земельної реформи в Україні

Земельна реформа в Україні, процес якої було запущено 15 березня 1991 р. є однією з найбільш тривалих в світі. Така її довготривалість пов'язана з тим, що за цей час було запропоновано декілька моделей відкриття ринку земель. Законодавці перебрали всю палітру моделей ринку земель, починаючи від найбільш ліберальних та закінчуючи повним мораторієм.

Із самого початку земельна реформа в Україні, цілком справедливо, позиціонувалась як складова економічної реформи, що розпочалась у нашій державі у зв'язку з переходом її економіки на засади ринкових відносин. У процесі ринкових перетворень було закладено основи нових виробничих відносин в аграрній сфері, які в подальшому визначили майбутній економічний устрій українського села. Трансформації здійснювалися у кілька етапів.

На першому етапі земельної реформи (1990-1994 рр.) було:

- запроваджено поряд з державною – приватну і колективну форми власності на землю;
- здійснено роздержавлення і приватизацію земель;
- запроваджено платність землекористування;
- втілено у життя ідею становлення фермерського руху, розвитку господарств населення та інших форм господарювання на селі;
- прийнято Земельний кодекс Української РСР (1990 р.).
- прийнято Верховною Радою України Постанову «Про земельну реформу» (15 березня 1991 р.).
- зафіксовано існування права на земельні ділянки у формі успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування.

Результативність першого етапу проведення земельної реформи в Україні:

1991–1992 рр. – встановлено граничні розміри ділянок, що надавались громадянам, зокрема, для ведення селянського (фермерського) господарства до 50 га ріллі та до 100 га усіх земель, для особистого підсобного господарства – до 2 га; для сінокосіння й випасання худоби – до 1 га, городництва – до 0,15 га, садівництва – до 0,12 га; для будівництва обслуговування житлового будинку: у містах до 0,10 га, селищах до 0,15 га, селах до 0,25 га. Сформовано землі запасу, площею понад 4 млн га, із яких біля 2,2 млн га для створення фермерських господарств; із земель запасу надано понад 350 тне. га земель для ведення фермерського господарства, близько 150 тис. га передано у володіння й користування сільськогосподарським кооперативам і підсобним сільським господарствам, а також громадянам для ведення особистих господарств, садівництва і городництва;

1991–1993 рр. – визначення меж місцевих рад і населених пунктів;

1992–1994 рр. – передача земель у колективну власність з видачею державних актів.

Даний етап супроводжувався прийняттям низки нормативно-правових актів. Так, 1 листопада 1990 р. Верховною Радою Української РСР було ухвалено Концепцію переходу країни до ринкової економіки, яка у свою чергу базувалась на положеннях Декларації про державний суверенітет України №55-XII від 16.07.1990 р. та Закону УРСР «Про економічну самостійність Української РСР» №142-XII 03.08.1990 р., що створили необхідні передумови для реалізації політики переходу країни до ринкової економіки, націленої на підвищення життєвого рівня українського народу. У Концепції зазначалось, що перехід до ринкових відносин передбачає радикальне перетворення аграрних відносин та зумовлює необхідність здійснення земельної реформи. Землю було визнано виключною власністю народу України. Регулювання земельних відносин із самого початку націлювалось на створення умов щодо раціонального використання земель, збереження й відтворення родючості ґрунтів, поліпшення екологічного стану довкілля та рівноправного розвитку різних форм господарювання.

Концепція передбачала два варіанти щодо реформування. Так, відповідно до першого варіанту – земля, згідно до чинного законодавства України мала б надаватись громадянам та їх об'єднанням у довічне користування, що успадковується шляхом оренди або продажу. Відповідно до другого – земля мала б надаватись громадянам та їх об'єднанням у довічне користування, що успадковується лише шляхом оренди. Важливо, що згаданий документ містив заборону на продаж земель іноземним фізичним і юридичним особам, однак дозволяв їм набувати їх на визначений законодавством строк на правах оренди або концесії. Крім того, було визнано платність землеволодіння та землекористування. Зокрема, закріплено, що плата за землю стягується у формах земельного податку або орендної плати залежно від її якості, місцезнаходження земельних ділянок та з урахуванням показників земельного кадастру, бонітету і ринкової вартості.

Весь земельний фонд України визнавався як об'єкт земельної реформи, завданням якої є перерозподіл земель з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на селі. В процесі такого перерозподілу земля мала передаватися у приватну власність громадянам, колективним сільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям; у тимчасове користування фізичним і юридичним особам.

У січні 1992 р Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про форми власності на землю» і в березні цього ж року – нової редакції Земельного кодексу України. Цими документами були внесені істотні зміни у форми власності на землю – в Україні запроваджувалися три форми власності на неї: приватна, колективна і державна, причому юридично визнано, що дані форми власності є рівноправними.

На цьому етапі відбулося часткове реальне втілення приватної власності на землю в сфері товарного сільськогосподарського виробництва, завдяки

прийняттю Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (1992 р.). Ним передбачено передачу у приватну власність такому господарству середньої земельної частки, що припадає на одного жителя на території відповідної ради народних депутатів. Законом визначено, що членами фермерського господарства можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку , інші члени сім'ї, родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства, визнають і дотримуються положень Статуту фермерського господарства.

До визначальних кроків ***другого етапу земельної реформи*** (листопад 1994 р. – 1999 р.) слід віднести:

- розпаювання земель, що знаходились у колективній власності;
- видача сертифікатів на право власності на земельну частку (пай);
- проведення грошової оцінки земель;
- запровадження інституту оренди сільськогосподарських земель.

Результативність другого етапу проведення земельної реформи в Україні:

1994–1995 рр. – завершено передачу земель від держави у колективну власність;

1995–1996 рр. – сформовано резервний фонд земель загальною площею 3,1 млн га, що становить 11,3% площі роздержавленню земель;

1996–1998 рр. – власниками земельних сертифікатів стали понад 6 млн селян. Середній розмір земельної частки (паю) становить 4 га.

1996–1999 рр. – 111,2 тис. чол, або біля 2% тих, що одержали сертифікати на право на земельну частку (пай), виявили бажання вийти зі своїм земельним паєм із сільськогосподарського підприємства. Понад 80 % громадян України приватизувати земельні ділянки, надані їм для ведення особистого селянського господарства. Створено понад 35 тис. фермерських господарств із загальною площею 1050,9 тис. га сільськогосподарських угідь.

В 1999 р. було нараховано 191 млн грн орендної плати за земельні паї, у т. ч. 92,5 млн грн селянам-пенсіонерам.

Другий етап земельної реформи пов'язують з прийняттям низки Указів Президента України:

- «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (10 листопада 1994 р.);
- «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (8 серпня 1995 р.),
- «Про оренду землі» (23 квітня 1997 р.),
- «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» (21 квітня 1998 р.);
- «Про фіксований сільськогосподарський податок» (18 червня 1998 р.).

Зокрема, в Указі Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» (10.11.1994 р.), у якому *основний акцент зроблено на паюванні земель колективної власності,* передбачено: безоплатну передачу землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції на добровільних засадах, виходячи з того, що земля повинна належати тим, хто її

обробляє; поділ земель, які передано у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі (на місцевості) і видачу правовстановлюючого документа – Сертифіката на право приватної власності на земельну частку (пай); право безперешкодного виходу члена колективного господарства із своєю земельною часткою (паєм) і виділення її в натурі (на місцевості) з видачею державного акта на право приватної власності на землю із відповідними правами розпорядження земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, право розпорядження земельною часткою (паєм).

Вищезазначеним Указом Президента України доручалося Кабінету Міністрів України до 1 квітня 1995 р. подати Верховній Раді України проекти законів з питань застави (іпотеки) земельних ділянок та оренди земельних ділянок, а до 15 січня 1995 р. – про заснування Земельного банку. Проте, дані положення до цього часу не реалізовані. Хоча, заради справедливості слід нагадати, що 2012 р. за ініціативи Комітету Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин було створено Державний земельний банк, який проіснував до вересня 2014 р. Утім, спеціалізованою іпотечною установою він так і не став (Постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2012 р. № 609 «Про створення Державного земельного банку»).

Результатом прийняття вказаних нормативних актів стало здійснення безоплатної передачі землі у колективну та приватну власність для виробництва сільськогосподарської продукції. Тобто на даному етапі відбулося реальне роздержавлення землі. Був здійснений поділ земель, які передані у колективну власність, на земельні частки (паї) без виділення їх у натурі, і видані селянам сертифікати на право на земельну частку (пай).

Власники земельних сертифікатів одержали право розпоряджатися своїм земельним паєм, який може бути об’єктом обміну, дарування, застави, спадкування, купівлі-продажу (останнє право було пізніше відмінено).

Проте здійснення процесу паювання було швидше формальною, а не реальною, приватизацією, внаслідок якої становлення приватного власника на землі так і не відбулося. Не відбулося й очікуваних змін у відносинах власності і в організаційній структурі управління сільськогосподарських підприємств.

Це зумовило необхідність прийняття Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» (3 грудня 1999 р.), що і став відправною точкою ***третього етапу реформування.*** Цим указом передбачено: «реорганізацію колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю та майно; забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними і майновими паями та створення господарських формувань ринкового типу; запровадження обов'язкового укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельного та майнового паю, з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах; збереження, по можливості, цілісності господарського використання приватними формуваннями земель та майна колишніх

колективних сільськогосподарських підприємств на основі оренди земельних і майнових паїв; підтримки розвитку особистих селянських та фермерських господарств».

Згодом, був прийнятий ще один Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» (30.05.2001р.), який визначав подальші напрями земельної реформи в Україні та її етапи і містив комплекс правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, що мали забезпечити прискорення завершення у країні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами.

Проте, основні напрями земельної політики держави окреслились дещо пізніше, а саме, з прийняттям нового Земельного кодексу України (25.10.2001 р.) і були, головним чином, сфокусовані на розв'язанні проблем розвитку відносин власності на землю, формуванні цивілізованого ринку земель, розвитку іпотечного кредитування, посилення державного контролю за використанням та охороною земель. В цілому, у розвиток Земельного кодексу прийнято понад 60 законів, які регулюють земельні відносини у сфері використання та охорони земель та є базовими для формування ринку земель як несільськогосподарського, так і сільськогосподарського призначення.

У результаті відмінними ознаками третього етапу земельної реформи є:

- реалізація селянами права на земельний пай;
- створення передумов для формування ринку земель;
- сформовано автоматизовану систему державного земельного кадастру з поступовим її наповненням відомостями про земельні ділянки;
- розпочато процес розмежування земель державної та комунальної власності.

Результативність третього етапу (2000-2018 рр.) проведення земельної реформи в Україні:

Протягом 2000 р. реформовано майже 11,8 тис. КСП, із створенням на їх базі 21,6 тис. господарських товариств, фермерських господарств, приватних підприємств та кооперативів;

2000-2018 рр. – створено 47,7 тис. підприємств ринкового типу; у приватній власності перебуває 31 млн га сільськогосподарських угідь; 17,9 млн га розпайованих земель передано в оренду, 4,8 млн та приєднано до особистого селянського господарства: власники земельних паїв додатково отримують 18,9 млрд грн доходу від орендної плати; розширено землекористування господарств населення до 16 млн: га; створено 33,7 тне. фермерських господарств, якими використовується 4,4 млн га сільськогосподарських угідь.

У 2000 р. стала реалізовуватися вимога Указу про заміну сертифікатів на земельну частку (пай) на Державні акти на право приватної власності на землю. Це сприяло створенню реальних умов для впровадження у нашій державі повноцінного ринку землі.

Відсутність політичного консенсусу щодо перспектив ринкового обігу землі в Україні зумовили включення у 2001 році до Перехідних положень

Земельного кодексу України пункту про запровадження мораторію на продаж земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва.

Вперше мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення був введений з 1 січня 2002 р., з набуттям чинності Земельного кодексу, як тимчасовий захід і який повинен був тривати до формування ринку землі в Україні. Мораторій було встановлено до 1 січня 2005 р. Майже 20 років обговорювалось питання, як же саме повинен функціонувати ринок землі, на яких принципах, з якими обмеженнями та з якими нововведеннями. За цей час Верховна Рада продовжувала дію мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення загалом 10 разів, зокрема: 6 жовтня 2004 р. – до 1.01.2007 р., 19 грудня 2006 р. – до 1.01.2008 р., 19 січня 2010 р. – до 1.01.2012 року, 20 грудня 2011 р. – до 1.01.2013 р., 20 листопада 2012 р. – до 1.01.2016 р., 10 листопада 2015 р. – до 1 січня 2017 р., 6 жовтня 2016 р. – до 1 січня 2018 р., а згодом – до 1.01.2019 року.

Незважаючи на окремі позитивні зрушення, зокрема, підвищення прибутковості сільськогосподарських підприємств та збільшення обсягів експорту, слід відмітити наявність цілої низки невирішених питань. Донині не сформовано ефективних механізмів ринкового обігу земельних ділянок та не вирішено питань щодо іпотечного кредитування. Досить повільно відбуваються процеси становлення на базі особистих селянських господарств і малих фермерських господарств сучасних конкурентоспроможних, високо-рентабельних господарських, формувань сімейного типу. Повільно відбувається процес децентралізації управління земельними ресурсами за межами населених пунктів. Фактично призупинено виконання заходів щодо охорони земель, картографування земельних угідь, ґрунтових обстежень. Відсутній системний характер щодо проведення моніторингу земель, з метою своєчасного виявлення та оцінки змін стану земельних ресурсів країни, спостерігається брак сучасного технічного забезпечення для його проведення. Відсутні дієві механізми економічного стимулювання раціонального і ефективного використання земель у сільськогосподарському виробництві. Потребують урегулювання питання щодо створення умов для рівноправної участі територіальних громад на земельному ринку та забезпечення захисту їх інтересів щодо соціального, економічного та територіального розвитку населених пунктів, збереження ландшафтних та історико-архітектурних особливостей.

Закон України про ринок землі № 552-IX, який було ухвалено у березні 2020 року скасував мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення відкривши ринок землі в Україні та започаткував ***четвертий етап земельної реформи***.

У нинішніх дискусіях щодо відміни мораторію на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення можна чути різні думки від тих чи інших експертів, в тому числі і діаметрально протилежні. Але з впевненістю можна зазначити, що істина знаходиться десь посередині. При цьому, потрібно розуміти, що реформи не можуть тривати вічно. Не може земля та громадяни,

позбавлені фактичного права власності, постійно перебувати у підвішеному стані. А отже, на наш погляд, навіть недосконала реформа із суттєвим обмеженням обігу земель є перемогою перед одвічним очікуванням змін.

Більш детально запровадження ринку землі та етапи реалізації його відкриття висвітлено в 6 питанні даної теми.

6.5. Загальні аспекти ведення та складові Державного земельного кадастру

Однією з найважливіших проблем у період реформування земельних відносин є проблема економічного використання і відтворення природних ресурсів. Зміни економічного механізму господарювання, перехід до економіки ринкового типу та докорінна перебудова соціально-економічної структури суспільства торкаються земельних відносин, управління земельними ресурсами й організації раціонального їх використання, землевпорядкування і земельного кадастру. Земельний кадастр є інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення земельної статистики, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі та обґрунтування розмірів плати за землю.

Слово **«кадастр»** походить від латинських слів «*caput*», що означає «податковий предмет» та «*capetastrum*» – «опис податкових предметів». Спочатку під кадастром розумілася книга, в якій вказувалися відомості про предмет оподаткування. З виникненням і розвитком держави земля стала основним джерелом державних доходів і у зв'язку з цим об'єктом оподаткування. Внаслідок цього на певних етапах розвитку суспільства з'явилася необхідність у точному обліку земель, а відтак і їх оцінці як об'єкта господарювання її оподаткування.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає **державний земельний кадастр** як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами .

Прийнятий Верховною Радою України 25 жовтня 2002 року Земельний кодекс України поряд із необхідними правовими нормами регулювання земельних відносин в Україні закріпив законодавчі норми щодо ведення державного земельного кадастру.

Нині до основних нормативно-правових актів, що регламентують порядок ведення Державного земельного кадастру належать Закони України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV; «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI; «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17 червня 2004 р. № 1808-IV; «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV; «Про внесення змін до розділу X

«Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель» від 6 жовтня 2016 року, а також Постанови Кабінету Міністрів України «Про проведення загальнонаціональної (всеукраїнської) нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 07 лютого 2018 р. № 105; «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051; «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 18 липня 2018 року № 710.

Залежно від змісту і порядку проведення робіт земельний кадастр поділяється на два види: *основний* і *первинний*, або *поточний* і *наступний*.

Завданням основного (первинного) земельного кадастру є початкове одержання або уточнення відомостей про правовий, господарський і природний стан земель і внесення цих даних у земельно- кадастрові документи. Основний земельний кадастр проводиться періодично після повторних зйомок, обстежень земель, виконання земельно-оціночних робіт, організації нових або реорганізації існуючих землеволодінь, землекористувань, а також при черговому заповненні наново затверджених земельно-кадастрових документів.

Поточний земельний кадастр – це виявлення і внесення в земельно-кадастрові документи змін, що відбулися у використанні земель після проведення основного земельного кадастру. Крім цього, у завдання поточного кадастру входить усунення помилок в початкових записах і внесення додаткових відомостей згідно з новими вимогами. Інакше кажучи, поточний земельний кадастр забезпечує підтримку земельно-кадастрових даних на рівні сучасності.

Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом :

- створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до Закону України про земельний кадастр;
- внесення відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру;
- внесення змін до відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру;

- оброблення та систематизації відомостей про об’єкти Державного земельного кадастру.

Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях. Державний земельний кадастр є державною власністю.

Державний земельний кадастр базується на таких основних *принципах*:

- обов’язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі його об'єкти;
- єдності методології ведення Державного земельного кадастру;
- об’єктивності, достовірності та повноти відомостей у Державному земельному кадастрі;
- внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та відповідно до цього Закону;
- відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання;
- безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються;
- документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

Система державного земельного кадастру – це сукупність взаємопов’язаних організаційно-правових, технологічних, економічних та методичних заходів із створення і ведення державного земельного кадастру.

Система державного земельного кадастру включає:

- законодавчо визначену діяльність у сфері державного земельного кадастру та його правове регулювання;
- державне та самоврядне регулювання у сфері державного земельного кадастру;
- здійснення земельно-кадастрових робіт, ведення державного земельного кадастру та земельно-кадастрової документації на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях;
- наукове, кадрове та фінансове забезпечення державного земельного кадастру;
- ведення автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Отже, Державний земельний кадастр України ведеться за системою, яка складається з трьох рівнів (рис. 6.5.1):

На місцевому рівні в державному земельному кадастрі формуються і зберігаються необхідні відомості про земельні ділянки, розміщені на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці (село, селище, місто, район), про межі земельних ділянок, населених пунктів та відповідних адміністративно-територіальних одиниць у цілому, про розподіл земельних ділянок серед власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, про правовий режим, кількісну і якісну характеристику, оцінку та вартість земельних ділянок і розташованих на них об’єктів нерухомого майна.

Рис. 6.5.1. Рівні системи ведення Державного земельного кадастру

На регіональному рівні в державному земельному кадастрі містяться відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць (райони, міста обласного значення), про правовий режим, кількісну і якісну характеристику, оцінку та вартість земель у розрізі адміністративно-територіальних одиниць та про розподіл земель за основними групами власників землі, землекористувачів, у тому числі орендарів.

На загальнодержавному рівні в державному земельному кадастрі містяться відомості про державний кордон України, межі Автономної Республіки Крим, областей та міст Києва і Севастополя, про розподіл земель серед основних груп власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, про правовий режим, кількісну та якісну характеристику і оцінку та вартість земель.

Організація Державного земельного кадастру в районі, області та державі проводиться відповідно Постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» зі змінами. Цей Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру. Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держземагентство та його територіальні органи.

Документами Державного земельного кадастру, які створюються під час його ведення, є:

- індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст;
- індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони, кадастрового кварталу;

- кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, сіл, селищ, міст, інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється Порядком ведення Державного земельного кадастру;

- поземельні книги.

Індексна кадастрова карта (план) – картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану).

Кадастрова карта (план) – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру.

Кадастрові плани земельних ділянок складаються у масштабі, який забезпечує чітке відображення:

- меж земельної ділянки;
- координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- лінійних промірів між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастрового номера земельної ділянки;
- кадастрових номерів суміжних земельних ділянок (за їх наявності);
- меж земельних угідь, обмежень (обтяжень) земельної ділянки (за їх наявності);
- контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці (за їх наявності);
- меж вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (за їх наявності).

Згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, Державний земельний кадастр повинен містити відомості про геодезичну та картографічну основу Державного земельного кадастру; кадастрове зонування земель у межах території України; об’єкти Державного земельного кадастру.

Система Державного земельного кадастру дає можливість оперативно отримувати необхідну інформацію про земельні ділянки на всій території України. Відомості до цієї бази даних вносяться, перевіряються, систематизуються та впорядковуються за єдиними, чітко визначеними правилами.

Але не менш важливим є зміст відомостей державного земельного кадастру, у зв’язку з чим виникає цілий ряд проблем. Без якісної кадастрової інформації важко приймати будь які рішення щодо земельних ділянок. Але для того, щоб ефективно працювала система державного земельного кадастру, необхідно, щоб інформація в ній була актуальною та достовірною.

У 2013 році в Україні була впроваджена національна кадастрова система, одним з елементів якої є публічна кадастрова карта.

Сучасний державний земельний кадастр України характеризується значною кількістю проблем, що пов’язані з:

- невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру;

- недостатньою достовірністю та повнотою існуючої земельно- кадастрової інформації (відсутні відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, накладки меж, невизначеність координат);

- майже повною відсутністю реєстраційних даних щодо обмежень у використанні земель, недостатньою автоматизацією та інформатизацією кадастрово-облікових процедур;

- відсутністю досконалого програмного забезпечення для внесення змін.

Основна вимога до успішного ведення земельного кадастру – повні дані про правовий, природний і господарський стан земель. Отже, виникає необхідність визначити відповідні показники для кожної складової частини земельного кадастру. Для його ведення потрібно знати, хто є власником земельної ділянки чи користувачем, на яких умовах використовується земельна ділянка, яка її площа, склад і підвиди угідь, якісний стан земель, порівняльну їх цінність і оцінну вартість. Для обліку якості земель потрібні показники, що характеризують не тільки розміри площ угідь, але й природні властивості ґрунтів, які визначають їх якість. Такими показниками є: тип ґрунту, механічний склад, забезпеченість ґрунтів поживними речовинами, кислотність, еродованість, засоленість тощо. Наприклад, за вмістом часток мулу або глини ґрунти бувають легкого, середнього і важкого механічного складу, за забезпеченістю поживними речовинами – ґрунти з низькою, середньою і високою забезпеченістю фосфором і калієм; за показниками кислотності розрізняють слабо-, середньо-, сильнокислі ґрунти, за крутизною схилів і розвитком ерозії – слабо-, середньо- і сильнозмиті.

Щоб одержати земельно-кадастрові відомості, використовуються різні методи, які залежать від призначення показників земельного кадастру. Для обчислення площ земельних ділянок проводяться зйомки місцевості, для визначення показників природних властивостей ґрунтів – обстеження земель, а для економічної їх оцінки - збір, обробка й аналіз статистичних даних про господарське використання земель.

Земельно-кадастрові роботи – це не разовий захід, а постійний процес одержання й оновлення даних про стан земель. Систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами.

Достовірність даних земельного кадастру залежить від способів одержання земельно-кадастрових даних про правовий, природний і господарський стан земель, які відображаються як на картографічних матеріалах, так і в текстових документах.

Картографічні матеріали – це матеріали, які у певному масштабі відтворюють на папері просторове розміщення, стан і використання земель.

Просторове розміщення земель характеризується конфігурацією, співвідношенням сторін, окресленням меж земельних ділянок, розташованих суміжно.

Ці матеріали забезпечують наочність земельно-кадастрових відомостей, попереджують можливість пропусків або дублювання площ, сприяють безперервному та об'єктивному одержанню необхідної інформації. Без картографічних матеріалів практично неможливо одержати дані щодо жодної складової частини земельного кадастру.

Для оновлення земельно-кадастрових даних проводяться роботи з графічного обліку поточних змін, штатного коректування планово-картографічних матеріалів.

Коректування – це виявлення на місцевості і нанесення на планово-картографічний матеріал змін у складі землеволодіння, землекористування, видах і підвидах земельних угідь, які виникли від моменту зйомки місцевості або останнього коректування.

Планово-картографічний матеріал коректують, звіряючи його з натурою, тобто з фактичним станом земель, і графічно відображають виявлені зміни на плані землекористування. Особлива увага при коректуванні планово-картографічних матеріалів звертається на правильність класифікації угідь і їх підвидів, а також правильність установлення меж контурів, що змінилися.

Необхідну земельно-кадастрову інформацію забезпечують також матеріали різноманітних **обстежень земель,** завдання яким є виявлення фактичного стану земельних угідь і визначення можливості їх використання. Обстеження поділяються на два види: агрогосподарські та спеціальні.

Агрогосподарські обстеження забезпечують одержання необхідних відомостей про якісний стан земель за зовнішніми ознаками і даними господарського використання. При огляді земель у господарстві кожній земельній ділянці дають характеристику за типом ґрунту, гранулометричним складом, глибиною гумусового горизонту, ступенем кислотності, засміченості камінням, зволоженості, рівнем стояння ґрунтових вод, розвитком ерозії, крутизною схилів, придатністю до машинно-тракторного обробітку та іншими показниками, які визначають родючість ґрунту і потенційну можливість використання земель. Результати обстежень показують на планово-картографічних матеріалах і заносять у спеціальні відомості агрогосподарського обстеження.

Проте агрогосподарські обстеження дають неповну характеристику земель. Тому, крім агрогосподарських, проводяться **спеціальні обстеження** земель: ґрунтові, агрохімічні, меліоративні і геоботанічні.

Ґрунтові обстеження здійснюють з метою одержання кількісних показників основних природних властивостей ґрунтів, які використовуються потім для бонітування. Показники ґрунтових обстежень одержують у результаті виконання польових робіт і лабораторних аналізів.

Агрохімічні обстеження характеризують ґрунт за забезпеченістю поживними речовинами.

Для характеристики земель за глибиною залягання ґрунтових вод і ступенем їх зволоженості проводяться **меліоративні обстеження.**

Геоботанічні обстеження забезпечують характеристику природних кормових угідь за складом і якістю травостою. При цьому проводиться класифікація типів кормових угідь, дається кормова характеристика трав і т. д.

Визначення, систематизація й аналіз відомостей про земельні ділянки в системі ведення державного земельного кадастру проводиться на базовому рівні. Але окремі складові частини державного земельного кадастру, як наприклад, облік кількості і якості земель, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, проводяться і на більших територіях, об'єднаних за адміністративними, просторово-якісними, природними, правовими і господарськими ознаками. Однак кожне таке структурне угруповання земель – це не що інше, як сума площ окремих земельних ділянок, а кадастрова інформація про таке угруповання – це інтегрована й узагальнена інформація про окремі земельні ділянки. Тому земельна ділянка є не тільки первинним об'єктом земельного кадастру, але й основною земельно-кадастровою одиницею.

Земельна ділянка – це частила земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Невід'ємним атрибутом земельної ділянки, який відокремлює її від інших, є її межа. ***Межа*** – це умовна лінія, яка відокремлює територію однієї земельної ділянки від іншої. Межа може проходити у створі спеціально встановлених межових знаків або через природні лінії і предмети місцевості.

Встановлення меж земельної ділянки забезпечується проведенням комплексу польових і камеральних робіт кадастрових зйомок, у процесі яких вимірюються лінійні і кутові розміри меж. проводиться їх погодження із суміжними власниками землі і землекористувачами, обчислення координат межових точок, складання проекту зовнішніх меж земельної ділянки та перенесення їх в натуру. Межа чітко фіксується як на місцевості, так і у відповідних правовстановлювальних документах.

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що враховується при їх використанні і стосується різних угідь. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру.

Під **земельними угіддями** слід розуміти ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей і які відрізняються за природно-історичними ознаками.

Сучасна класифікація виділяє сільськогосподарські угіддя, до яких належать землі, що безпосередньо використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції: рілля, багаторічні насадження, сінокоси і несільськогосподарські – пасовища, а також перелоги.

Складові державного земельного кадастру визначаються Земельним Кодексом України, відповідно до якого він включає:

а) кадастрове зонування;

б) кадастрові зйомки;

в) бонітування ґрунтів;

г) економічну оцінку земель;

ґ) грошову оцінку земельних ділянок;

д) державну реєстрацію земельних ділянок;

е) облік кількості та якості земель.»

Розглянемо правове регулювання окремих складових ведення державного земельного кадастру більш детально.

Кадастрове зонування включає встановлення:

а) місця розташування обмежень щодо використання земель;

б) меж кадастрових зон та кварталів;

в) меж оціночних районів та зон;

г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці)»

На відміну від поняття «зонування територій» (різновид планування використання земель), передбаченого Ст. 180 Земельного Кодексу України, кадастрове зонування не встановлює прав та обов'язків, а лише фіксує існуючий правовий режим та є технічним засобом обліку земель.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок, що включають:

а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;

б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;

в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;

г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;

д) виготовлення кадастрового плану.

Бонітування ґрунтів – це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Суцільні роботи з бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення в Україні вперше проведені у 1993 р. За результатами першого туру великомасштабних обстежень ґрунтів України було виявлено близько 5 тис. ґрунтових відмін. Було здійснено агровиробниче групування ґрунтів, що базується на уніфікації ознак і стандартному кодуванні агровиробничих груп та їхніх підрозділів. Об'єднані в номенклатурний список агрогрупи ґрунтів (загальна кількість 222 одиниці) покладено в основу бонітування ґрунтів. Отримані показники використано при грошовій оцінці земель сільськогосподарського призначення.

Бонітування ґрунтів проводиться на землях не лише сільськогосподарського (не рідше як раз на 7 років), а й лісогосподарського призначення.

Економічна оцінка земель – це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Економічна оцінка земель визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Економічна оцінка земель визначається за продуктивністю, окупністю затрат, диференційним доходом, місцезнаходженням, екологічним значенням, інженерним облаштуванням території тощо. Економічна оцінка земель проводиться на землях сільськогосподарського призначення незалежно від форм власності не рідше як один раз у 5-7 років юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Грошова оцінка земельних ділянок – визначення грошового еквіваленту земельної ділянки на рентній основі, може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами»; використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – це результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту»; використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Державна реєстрація земельної ділянки. Термін «реєстрація» походить від слова ***«реєстр»,*** яке з'явилося в українській мові через польське – внесене, записане. Воно означає список, письмовий перелік кого-небудь або чого-небудь; книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь тощо.

Реєстрація потрібна насамперед для оголошення прав на майно широкому, заздалегідь невизначеному колу осіб у випадках, коли з фактичного стану речей наявність таких прав не очевидна. Так, якщо права на рухоме майно оголошуються іншим особам самим фактом знаходження рухомої речі у власника, то щодо нерухомого майна «фактичного володільця» визначити може бути дуже важко. Саме тому практично в усьому світі права на нерухоме майно підлягають реєстрації.

Облік кількості земель відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь, а **облік якості земель** відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та

набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів.

Облік земельних ділянок здійснюється на основі кадастрових номерів у складі державного земельного кадастру.

Реєстрація земель є не єдиною формою обліку. Облік земель ведеться також на основі різного роду обстежень та даних статистичної звітності. Зокрема, дані статистичної звітності широко використовують органи податкової служби для стягнення земельного податку за фактичне використання земельних ділянок.

Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку:

- кадастровий номер;
- площа;
- місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця);
- склад угідь;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- нормативна грошова оцінка;
- відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
- відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дата державної реєстрації земельної ділянки;
- інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей;
- інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- дані про бонітування ґрунтів.

Дана норма встановлює вичерпний перелік відомостей, які мають вноситись до Поземельної книги, яка відкривається на земельну ділянку під час її державної реєстрації у Державному земельному кадастрі.

6.6. Сучасний стан земельної реформи та запровадження ринку землі в Україні

Враховуючи, що земля завжди була, є і буде найціннішим багатством, питання земельної реформи та відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення було на порядку денному законодавчої та виконавчої гілок влади протягом усього часу існування незалежної України. Наразі керівництво країни намагається провести земельну реформу, яка торкається не тільки аграрного сектору, але й кожного громадянина України і від того, як буде проведена ця земельна реформа, залежатиме, стане Україна заможною державою чи втратить у черговий раз час та можливості. Адже найбільшою проблемою земельної

реформи за останні 20 років, як уже зазначалося вище, була і залишається її заполітизованість, популізм та маніпуляції думкою громадян, які у переважній більшості не обізнані не тільки з соціально-економічним призначенням земельного ринку, а й мають недостатньо знань про свої права, способи їх захисту та суть реформи.

Мета земельної реформи, яка нині декларується державними органами – це:

- забезпечення реалізації конституційних прав громадян на вільне розпоряджання своєю власністю;
- формування територіальних громад шляхом передачі в їхнє розпорядження сільськогосподарських земель державної власності;
- прозоре та ефективне управління земельними ресурсами, які не підлягають передачі до територіальних громад.

Проаналізуємо детальніше реалізацію кожної з вищевказаних цілей.

1) *Забезпечення реалізації конституційних прав громадян на вільне розпоряджання своєю власністю*. Право власності в Україні гарантовано Конституцією, попри це, у земельній сфері в частині можливості розпорядження своєю власністю це положення не спрацьовує. Запровадження повного і відкритого ринку земель є обов'язком держави.

2) *Формування територіальних громад шляхом передачі в їхнє розпорядження сільськогосподарських земель державної власності.* Цей принцип почав реалізовуватися з запровадженням реформи децентралізації. Наразі йде процес формування об'єднаних територіальних громад та передачі їм земель сільськогосподарського призначення, які розміщені за межами населених пунктів. Очікується, що така передача призведе до більш ефективного використання земель. Поки за рахунок переходу права власності на вказані землі деякі з інвестиційних проектів були зупинені і очікують завершення процедури передачі земель і нерухомого майна до об'єднаних територіальних громад.

3) *Прозоре та ефективне управління земельними ресурсами.* Донедавна земельна сфера була найбільш корумпованою. З настанням реформи децентралізації ситуація змінилася на краще. Проте, для економіки негативними наслідками заборони на купівлю-продаж сільськогосподарських земель стали не лише корупція, а й:

- міграція сільського населення;
- недоотримання власниками земель орендної плати за свої землі;
- виснаження ґрунтів через нераціональне використання земельних ресурсів;
- розвиток тіньової економіки.

Унаслідок дії заборони на відчуження сільськогосподарських земель земельні ділянки приватної форми власності є низько ліквідним економічним активом (тобто, можливе залучення лише земель у обробіток, а не їхній продаж). Це унеможливлює довгострокове кредитування сільського господарства, залучення додаткових інвестицій в аграрний сектор економіки, призводить до

блокування довгострокових інвестицій у садівництво, овочівництво і тваринництво, переробку сільськогосподарської продукції та меліорацію.

Ефективне управління землею було невдалим ще і через певні технічні проблеми, а саме відсутність у Державному земельному кадастрі відомостей про земельні ділянки, права на які виникли до 1 січня 2013 р., а також про земельні ділянки сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, природно-заповідного фонду, прибережних захисних смуг. Існує проблема відсутності відомостей про значну кількість таких земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Серед інших питань, які необхідно вирішити для ефективного управління землями є:

- удосконалення порядку взаємодії між інформаційними системами державних реєстрів із метою контролю сукупної площі сільськогосподарських земель у власності однієї особи та пов'язаних із нею осіб, уникнення можливих помилок (формування достовірних баз даних), а також внесення інформації про ціну та вартість речових прав до Реєстру речових прав та Державного земельного кадастру;
- повна діджиталізація державних послуг – переведення надання всіх адміністративних послуг Державного земельного кадастру в електронний формат;
- запровадження функціонування національної інфраструктури геопросторових даних, що було запроваджено шляхом прийняття Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», прийнятий 31 березня 2020 року, започаткував становлення ринку земель сільськогосподарського призначення і відкрив, на мою думку, ***четвертий етап земельної реформи***.

Варто відмітити, що зводити поняття «ринок землі» лише до купівлі-продажу помилково, оскільки ринок землі – це, насамперед, перерозподіл (із обов'язковим врахуванням потреб суспільства) трьох ресурсних потенціалів: фінансових, земельних та трудових. Про неможливість обмеження поняття «ринок земель» їхньою купівлею-продажем свідчить і той факт, що на сучасних земельних ринках купівлі-продажу землі щороку обертається дуже обмежений обсяг – від 1 до 2 % загальної площі на рік, зокрема, у США, Ірландії – 1,2 %; Великобританії, Франції, Італії – 2 %, Німеччині, Голландії, Бельгії – 1,5–2,5 %, у Данії – близько 4 % земельного фонду. Водночас, земельні активи ефективно використовуються у якості застави при отриманні банківських кредитів.

Ринок землі – це набагато ширше поняття, ніж купівля-продаж, в його основу покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальновизнаних у світі земельних операцій. Ринок землі як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають у процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування. У даному визначенні найбільш повно розкривається право розпоряджатися земельною ділянкою.

Основним завданням запровадження ринкового обігу земель є підвищення ефективності їх використання та залучення інвестиційних коштів в аграрний сектор.

Надалі під «**ринком землі**» будемо розуміти суспільні відносини, що врегульовані нормами чинного законодавства України, що виникають з приводу здійснення власниками земельних ділянок суб'єктивних прав на такі ділянки, у тому числі органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють права власника на землю від імені українського народу.

Варто зазначити, що згідно норм вищезазначеного Закону імплементація ринку земель в Україні буде поетапною.

Відповідно до оновленої редакції ст. 130 Земельного кодексу України, яка набрала чинності 01.07.2021 р., набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

а) громадяни України;

б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

в) територіальні громади;

г) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них (як земельні ділянки) як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Цей абзац втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі окремого рішення.

Забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Окрім того, Законом передбачена норма, що загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 10 тис. га.

Реалізація відкриття ринку землі передбачає наступні етапи:

І етап: 1 липня 2021 року – землі сільськогосподарського призначення зможуть набути тільки фізичні особи, що є громадянами України. При цьому, максимальний розмір земельної ділянки, встановлений законодавством – 100 га на людину. Консолідація земель сільськогосподарського призначення громадянином України в розмірі 10 тис. га передбачена лише з 1 січня 2024 року.

ІІ етап: 1 січня 2024 року – крім фізичних осіб, право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть набувати і юридичні особи, але лише у випадку, якщо вони створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому, максимальний розмір земельної ділянки, встановлений законодавством – 10 тис. га. Обмеження з консолідації також буде враховувати сукупний обсяг землі с/г призначення, яким володіють на праві власності кінцеві бенефіціарні власники такої юридичної особи.

Корпоративна структура юридичних осіб, які набувають землі сільськогосподарського призначення, має бути прозорою, не містити жодних «проміжних ланок», та включати у своєму складі лише громадян України та/ або державу, та/ або територіальну громаду.

Іноземні юридичні та фізичні особи, окрім резидентів держави-агресора чи окупанта, інших держав, що перебувають під санкціями, зможуть придбати у власність землі сільськогосподарського призначення за умови схвалення такого рішення на референдумі. Якщо таке рішення буде прийнято, Закон надає в подальшому майже рівні можливості іноземцям у порівнянні з вітчизняними суб'єктами господарювання. В такому разі, інвестори зможуть здійснювати свою діяльність через юридичну особу, створену за законодавством України.

Поряд з цим, слід зазначити, що набуття іноземними суб'єктами земельних ділянок в оренду залишається незмінним, – останні мають право орендувати землі сільськогосподарського призначення на рівних умовах з юридичними особами та громадянами України.

Що стосується процедурних аспектів набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення слід зазначити, що Законом про ринок землі № 552-IX не передбачено окремої процедури щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення. Законодавцем лише зазначено, що укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Закону.

Проаналізувавши ж положення Закону, можна побачити три основні нововведення в частині реалізації права власності на землю:

1) *Покупець буде перевірятися на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах*. Порядок такої перевірки має затвердити Кабінет Міністрів України. Зокрема, щодо вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, у т. ч. обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які вправі набувати у власність одна особа. Така перевірка має здійснюватися з використанням відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Якщо за результатами перевірки виявлено невідповідність таким вимогам, нотаріус має відмовляти у посвідченні угоди.

2) *Розрахунки*, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, *провадяться в безготівковій формі*. Для цього покупцеві потрібно відкрити рахунок у банківській установі. Покупець матиме обов'язок документально підтвердити джерела походження коштів для придбання земельної ділянки.

3) *Розрахунок ціни продажу.* Щодо ціни продажу, то законодавство України не встановлює межу ціни. Це справа домовленості між покупцем та продавцем. Але важливо зауважити, що до 1 січня 2030 р. ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Оцінку буде проводити відповідний Держгеокадастр, яка складатиметься з аналізу ґрунтів за різними параметрами.

Закон про ринок землі № 552-IX на перших етапах створює сприятливі умови для агробізнесу щодо залучення кредитних коштів, з огляду на відсутність заборони банкам звертати стягнення на такий актив. Крім того, до такого звернення не застосовуються умови консолідації (обмеження у площі). Однак, поряд з цим Законом встановлено вимогу про відчуження банками земельних ділянок впродовж наступних 2-х років, що значно знижує привабливість такого

майна під заставу, враховуючи обмежене коло суб'єктів, які зможуть його набути, принаймні, впродовж наступних трьох років.

Закон про ринок землі № 552-IX передбачає досить жорсткі заходи до порушників умов обігу земель сільськогосподарського призначення у вигляді конфіскації землі чи визнання угод недійсними. Конфіскація земельних ділянок (надмірно набутої їх площі) буде проводитись на підставі рішення суду за позовами Держгеокадастру. Власник земельної ділянки, що допустив порушення, матиме право на отримання компенсації вартості земельної ділянки, визначеної за результатами земельних торгів (за вирахуванням витрат на їх проведення).

Загалом же, прийняття Закону безумовно є першим кроком у реформуванні ринку землі сільськогосподарського призначення. Визначена поетапність запуску обігу ринку землі дає всім його учасникам додатковий час для належної підготовки до нього. Поряд з цим, оренда землі не змінює свого статусу в разі зміни власника землі, тому прогнозовано залишиться пріоритетним інструментом на аграрному ринку.

6.7. Перші підсумки ринку земель сільськогосподарського призначення

1 липня 2022 року виповнився рік з моменту запуску в Україні ринку земель сільськогосподарського призначення. Основним заявленим посилом під час реалізації земельної реформи було прагнення розблокувати права 6,9 млн власників паїв. Практика показала, що лише деякі з них цим правом скористалися, проте набагато важливішим був цивілізаційний та інвестиційний ефект – поява нового активу, бізнес-інфраструктури навколо нього та бали до інвестиційного клімату.

Скасування мораторію на продаж сільськогосподарської землі в Україні відбулося де-факто 31 березня 2020 року, коли Верховна Рада ухвалила відповідний закон. Де-юре – 1 липня 2021 року, коли він набув чинності. По суті, запрацював ринок не раніше вересня, оскільки інфраструктура виявилася готовою лише частково. Зокрема, нотаріуси, на яких було покладено основне навантаження щодо проведення земельних угод та максимальну відповідальність за дотримання процедур, вимагали чітких протоколів, які тільки мали напрацювати. Також певна проблема виникла на етапі підключення представників нотаріату до Державного земельного кадастру.

Безперечний позитив та головний висновок з першого року роботи земельного ринку – відсутність ексцесів. За цей час не сталося жодного гучного скандалу, конфлікту і загалом ринок запустився досить плавно і рівно.

Частково ця плавність пояснюється невеликою кількістю угод та невисоким навантаженням на інфраструктуру.

Так, за рік укладено понад 105 тис. угод, включаючи 88 тис. угод купівлі-продажу землі із загальною вартістю понад 7 млрд грн на загальну площу 252241 га. Це близько 1% від усієї площі землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Найбільше земель було реалізовано у Харківській (37116 га), Дніпропетровській (21783 га) та Херсонській (21026 га) областях. Їхнє лідерство зумовлене в середньому масштабнішими земельними лотами, які пропонувалися до продажу в цих регіонах. Так само земельні аутсайдери – а це західні області – опинилися внизу списку через невелику кількість вільної до продажу землі.

Рис. 6.6.1. Ринок землі в Україні

Активність ринку планомірно зростала. Грудень 2021 року виявився рекордним: було зафіксовано кілька випадків, коли середньодобовий оборот перевищував 2500 га. У січні 2022 року ринок просів через звичайне зменшення бізнес-активності на новорічних канікулах, а 24 лютого, з першим залпом російських ракет, зупинився.

Відновлення, поки що малопомітне, фіксується із середини травня.

Портрет покупця

Більшість угод – це купівля з метою індивідуальних інвестицій, аналог депозиту. Пасивний дохід у вигляді орендної плати генерує близько 400 тис грн на рік із максимально можливого земельного банку в 100 га.

Другий мотив – можливість заробити на перепродажу ділянки в разі її різкого подорожчання – зустрічається набагато рідше, оскільки навіть довоєнний прогноз динаміки ціни становив скромні 10 % на рік.

Найперша, хоч і не єдина складність, з якою стикається людина, що планує стати землевласником в Україні, – це пошук підхожої ділянки. Незважаючи на декларовану відкритість державних даних, шукати вільну землю доводиться буквально в ручному режимі. Найефективніший спосіб – це, звузивши пошуки до бажаного району, їхати на місце та спілкуватися з головами місцевих ОТГ. Другий варіант – звернення до професіоналів. Це породило цілий пласт

компаній-посередників, які за невеликий гонорар – від $100 до $500 за транзакцію, рідше – відсоток від угоди, пропонують послугу добору відповідного лоту, а часто мають вже сформовані масиви. Іноді такими посередниками є агрохолдинги. Таким чином, основні покупці – це люди, далекі від сільського господарства. Як зазначив голова «Союзу українського селянства» Іван Томіч, з усіх учасників ринку землі фермери становлять не більше 1–3%. «Це унікальний чинник України, більше ніде у світі такого немає. Український фермер не бере участі в ринку землі», – говорив він.

Юридичний процес купівлі не простий і не безкоштовний, і це ще більше звужує кількість потенційних покупців. Купівля ділянки передбачає проведення її оцінки сертифікованим спеціалістом (від 1000 грн), отримання нотаріально завіреної згоди чоловіка/дружини на угоду (від 500 грн), погодження договору з орендарем ділянки, який за законом має право на першочерговий викуп землі, яку він обробляє (у середньому – $100, включаючи нотаріальне закріплення згоди). Дохід від продажу оподатковується: 5 % податку на прибуток і 1,5 % військового збору. Ці витрати має нести продавець, але на практиці найчастіше сума податкових зобов’язань додається до вартості землі.

Чинник ціни

Середня ціна землі в Україні становить 37900 грн за гектар, що близько до нормативної грошової оцінки. Але розкид цін колосальний, хоча фактор родючості землі не є основним у ціноутворенні. Невипадково лідерство за вартістю сільгоспземлі – понад 216000 грн/га – утримує Львівська область, не найаграрніший регіон у країні. Також у першій п’ятірці столичний регіон і туристичні Івано-Франківська, Закарпатська та Чернівецька області. Рекордні ціни пояснюються перспективою зміни цільового призначення ділянки під забудову. Городи в передмісті пізніше – після допуску на ринок юридичних осіб – можуть бути з великою премією перепродані девелоперам.

«Аграрні» угоди все ж складають більшість, але ціни за ними набагато скромніші. Для товарного виробництва землі купуються на Вінниччині, Полтавщині, Кіровоградщині, де їхня вартість складає близько 40 тис грн/га.

Активна фаза війни не дозволяє прогнозувати розвиток земельного – так само як і будь-якого іншого – ринку. Однак у міру стабілізації ситуації і перспектив міжнародної допомоги та відновлення України можна з впевненістю прогнозувати, що вартість цього активу лише зростатиме.

6.8. Земельна реформа окремих країн світу

Враховуючи, що у більшості країн ЄС відкриті ринки землі, в країнах існують різні підходи до обігу земель. У країнах Західної Європи (Австрія, Бельгія, Нідерланди, Німеччина, Франція, Швейцарія) ринок землі є лібералізованим та відкритим, відсутні повні абсолютні обмеження щодо іноземного капіталу. Проте у Франції, Бельгії та Австрії переважна більшість угод купівлі-продажу розглядаються та стверджуються локальними державними органами, на кшталт SAFER у Франції. Це значно ускладнює та затягує процес

купівлі та продажу, що негативно позначається на привабливості та динаміці ринку (наприклад, ціна с/г землі у Франції складає всього $7 450). Для країн Скандинавії (Данія, Фінляндія, Швеція) характерними є значні екологічні податки та масштабна державна підтримка с/г виробників.

6.8.1. Земельна реформа старих країн-членів ЄС – досвід Німеччини

Загальна характеристика регіону

Старі країни-члени ЄС та Швейцарія характеризуються високим рівнем економічного розвитку, соціальних стандартів та добробуту населення. ВВП на душу населення коливався в діапазоні $21 500 – 85 600. Основними принципами політики розвинених європейських країн стосовно власності на землю с/г призначення є забезпечення права на вільний рух капіталу, відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації.

Кожна з країн даної групи пройшла свій шлях розвитку та формування ринку с/г землі, реформи проводилися в різні періоди і в різних умовах. Більшість країн стикалися з проблемами неефективного виробництва, обмеженістю ресурсів, високою інтенсивністю використання земель та значною фрагментацією ділянок.

Саме тому основною метою реформи ринку землі в даному регіоні було підвищення продуктивності в секторі, розвиток сільської місцевості, стабілізація доходів фермерів та підвищення рентабельності агросектору. Також, саме в кранах цієї групи особлива увага приділяється екологічним стандартам, управлінню і модернізації природного середовища (в Швейцарії, Швеції, Данії, Нідерландах, Франції та Фінляндії встановлено ряд суворих екологічних вимог та принципів ведення господарства).

Механізм регулювання ринку

Країни мають довгу історію розвитку та функціонування відкритого ліберального ринку землі с/г призначення, в них відсутні обмеження права власності на землі для фізичних та юридичних осіб з ЄС, здебільшого усунена регуляція цін та площі землі. При цьому, в даній групі країн регуляція земельних відносин власності все більше покладається на регіональні органи влади.

У країнах Західної Європи (Австрія, Бельгія, Нідерланди, Німеччина, Франція, Швейцарія) ринок землі є лібералізованим та відкритим, відсутні повні абсолютні обмеження щодо іноземного капіталу. Проте у Франції, Бельгії та Австрії переважна більшість угод купівлі-продажу розглядаються та стверджуються локальними державними органами, на кшталт SAFER у Франції. Це значно ускладнює та затягує процес купівлі та продажу, що негативно позначається на привабливості та динаміці ринку (наприклад, ціна с/г землі у Франції складає всього $7 450).

Для країн Скандинавії (Данія, Фінляндія, Швеція) характерними є значні екологічні податки та масштабна державна підтримка с/г виробників. Земельна політика базується на припущенні, що фермер має жити на своїй землі та самостійно управляти господарством. Попри відсутність абсолютних обмежень на придбання землі як для іноземців, так і для громадян цих країн, на практиці

отримати право власності досить важко через ряд вимог щодо освіти фермера, місця проживання та дуже високих екологічних стандартів.

Великобританія та Ірландія відрізняються найбільш лібералізованою політикою регулювання відносин на ринку землі с/г призначення, що призвело до високого рівня ефективності та продуктивності сектору. Проте середня вартість с/г земель в Ірландії та Великобританії є на порядок вищою, ніж в більшості країн ЄС, що часто виступає перепоною для розвитку та динаміки ринку, так як далеко не кожен бажаючий може собі дозволити придбати землю та зайнятися фермерською справою.

В країнах Півдня (Італія, Іспанія, Португалія та Греція) ринок с/г землі є розвиненим, відкритим та досить ліберальним. Винятком є Греція, де формально існує ринок з можливістю купівлі-продажу, але фактично ринок є дуже нерозвиненим через відсутність розробленого кадастру, прогалини в законодавстві, значну бюрократію та корупцію. Греція є наочним прикладом того, що стан ринку землі є індикатором загальної політики економічного розвитку країни. А от у Італії, приміром, встановлено найвищий податок за реєстрацію угоди – 18 % від ціни угоди, що значно підвищує загальні витрати на придбання ділянки.

Експертна оцінка

Ринок землі с/г призначення в країнах регіону в основному є відкритим та лібералізованим, а с/г виробництво – високотехнологічним, продуктивним та ефективним. Після формування відкритих ліберальних ринків спостерігалася тенденція до консолідації земель з метою усунення значної фрагментації та підвищення продуктивності в секторі. Сьогодні ж значна увага приділяється збереженню навколишнього середовища та екологічним стандартам.

В деяких країнах (Франція, Бельгія, Австрія) ринок контролюється локальними агенціями, існують непрямі обмеження та складні процедури укладання угод. Це негативно впливає на динаміку ринку і ціну с/г земель.

Водночас приклад Нідерландів, Великобританії та Ірландії, які є найбільш відкритими та лібералізованими ринками, підтверджує, що дерегуляції ринку землі, як правило, має позитивний ефект (ціна за 1 га с/г землі в Нідерландах – $63 700, Ірландії – $39 300, Великобританії – $31 400).

В цілому, успішний досвід старих країн-членів ЄС та Швейцарії у реформуванні ринку землі с/г призначення, дозволяє зробити висновок про наявність кореляції між рівнем лібералізації ринку та загальним рівнем економічного розвитку країни та добробуту населення.

Особливості земельної реформи старих країн-членів Євросоюзу

Великобританія – найдовша історія розвитку відкритого лібералізованого ринку землі (більше 200 років).

Нідерланди – одна з найвищих цін на с/г землю ($63 700).

Франція – найнижча ціна на землю в регіоні внаслідок надмірного регулювання ($7 450).

Німеччина. *Профіль країни*

Німеччина – високорозвинена постіндустріальна країна, яка займає провідне місце в Європі у виробництві с/г продукції. На сільське господарство припадає всього 0,7 % ВВП. Сільськогосподарське виробництво відрізняється високим ступенем концентрації й індустріалізації. В агропромисловому комплексі країни зайнято близько 20 % населення, тоді як безпосередньо в сільському господарстві лише 1,3 %. Землі аграрного призначення складають близько половини земельного фонду країни (47,9 %), більшість з яких використовується під ріллю – 34,1 % загального земельного фонду.

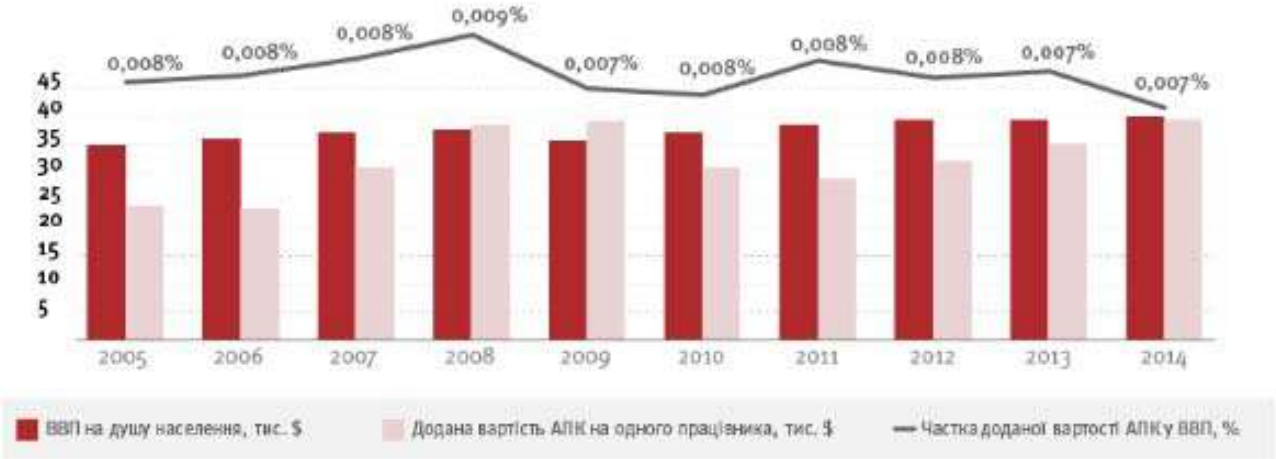


Рис. 6.8.1. Особливості АПК Німеччини

Мета реформи:

- розвиток національної економіки та підвищення сільськогосподарського виробництва;
- покращення умов праці в сільському господарстві, удосконалення загального планування землекористування.

Передумови реформи

- падіння економіки та післявоєнна криза в країні внаслідок розподілу на дві частини;
- окупація Східної Німеччини Радянським Союзом та конфіскація земель без компенсації;
- висока інтенсивність використання землі.

Еволюція ринку землі

- 1989-1990 роки – падіння Берлінської стіни та об’єднання Західної та Східної Німеччини;
- 1990-1994 роки – Закони «Про невирішені питання власності» та «Про компенсацію та відшкодування», якими було впроваджено програму викупу землі за зниженою ціною;
- 2007 рік – Закон «Про оцінку сільськогосподарських земель»;
- 2013 рік – Закон «Про подальший розвиток структури ринку в галузі сільського господарства».

Механізм реалізації реформ

До 1989 року в Німеччині домінуючу роль у сільському господарстві відігравали корпоративні господарства (4500 колгоспів займали 82 % усіх сільськогосподарських земель та 75 % вирощування худоби).

Приватизація землі Східної Німеччини була здійснена у три етапи. На першому землю не продавали, а лише здавали в оренду терміном до 12 років. На другому етапі була реалізована програма придбання землі, за якою державні землі продавали зі знижкою для громадян, які втратили свою землю у 1945 році та громадян, які займалися с/г виробництвом (1,2 млн. га земель було продано за зниженими цінами). На третьому етапі землі, які лишилися у державному фонді, продаються за ринковою ціною на конкурсній основі.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

✓ Жодних обмежень щодо іноземних фізичних чи юридичних осіб не встановлено.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

✓ Жодних обмежень для фізичних та юридичних осіб не встановлено.

Регуляція цін та площі

✓ Жодних обмежень щодо максимальної площі землі не встановлено.

✓ Розмір мінімальної площі може бути встановлений федеральним районом окремо. Наприклад, в Баварії мінімальна площа 2 га.

✓ Ціни на землю встановлюються ринком. Крім деяких випадків у Східній Німеччині, де існують спеціальні ціни для колишніх власників земель, які їх втратили при колективізації в 1950-60-х рр. – 65 % вартості поточної ринкової ціни землі.

Рис. 6.8.2. Ключові показники ринку землі Німеччини

Інші обмеження

✓ Для деяких категорій земель можуть бути обмеження чи вимоги щодо ландшафтів та охорони навколишнього середовища.

✓ Колишні землевласники можуть купити землі в залежності від якості ґрунту за нижчою ціною, але власник потім зобов'язується використовувати цю землю в сільському господарстві, як мінімум 20 наступних років.

Податки

✓ Податок на придбання землі – 3,5 % вартості угоди, який сплачується покупцем.

✓ Податок на придбання землі не сплачується, якщо ціна угоди менше $2800.

✓ Для сільськогосподарських земель існує знижена ставка муніципального податку: до 1,2 % для сільськогосподарських земель і 2,4 % для інших земель.

Експертна оцінка результатів реформи

Ринок землі в Німеччині є ліберальним та відкритим. Така політика разом з державною підтримкою аргосектору сприяє ефективним структурним зрушенням у бік зменшення частки неефективних та збиткових підприємств. Після проведення реформи фінансовий стан фермерських господарств покращився, проблему старих боргів вирішено.

Після 20 років реформи в структурі власності на землю в Німеччині переважають середні сімейні ферми і великі корпоративні ферми.

Сьогодні спостерігається тенденція консолідації земель серед фермерів вони намагаються збільшити свою частку власності на землю. Отже, попит на сільськогосподарські землі збільшується.

Сьогодні ринок землі у Східній Німеччині є більш активним, ніж в Західній. Так, у Східній Німеччині в середньому укладається угод на 1,5 % вартості ринку, а у Західній на 0,4 %. При чому середній розмір земель, які купуються та продаються, у Східній Німеччині значно більший.

6.8.2. Земельна реформа нових країн-членів ЄС: досвід Польщі та Румунії

Загальна характеристика нових країн-членів ЄС

Нові країни-члени ЄС, або країни Центральної та Східної Європи, які приєдналися до Європейського Союзу у 2004, 2007 та 2013 роках. Це країни із середнім рівнем економічного розвитку, вони належать до країн, котрі розвиваються та значно відстають від старих країн-членів ЄС. ВВП на душу населення коливається в діапазоні $10 000–20 200. Але за темпами зростання економіки країни даної групи значно випереджають країн-членів ЄС. У 2000-2014 роках середній темп зростання ВВП у цих країнах становив 3,4 % щороку (в країнах Балтії – 4,1 – 4,4 %, Хорватія – 2 %).

Після зняття залізної завіси у 1989 році всі ці країни пройшли власний шлях трансформації від централізованої планової економіки до ринкової. Процес реформування ринку с/г земель у нових країнах-членах ЄС почався після отримання незалежності (в Польщі та Угорщині – 1989 року, в Естонії, Латвії та Литві – 1991 року, у Чехії та Словаччині – 1993 року). Зазначимо, що у період

реформи економіки країн цієї групи значно залежало від с/г виробництва. Частка с/г сектору у ВВП в деяких країнах сягала 25 %, і в переважній більшості країн третина населення була зайнята у с/г виробництві.

У більшості цих країн реформа ринку землі була спрямована на повернення землі колишнім власникам та перерозподіл земель, які перебували у власності колгоспів та радгоспів, серед селян. Після 25 років перехідного періоду деякі країни вже завершили земельну реформу, інші – все ще перебувають у процесі. Політика відновлення прав власності на землю та консолідація земель стали важливим фактором формування політики с/г виробництва після вступу до країн ЄС.

Механізм регулювання ринку

Після довгих років реформ та змін сьогодні на ринках майже відсутні абсолютні обмеження, які встановлювалися в перші роки реформ. Так, у жодній із країн даної групи немає цінової регуляції, обмеження щодо максимальної площі землі у власності присутнє лише в трьох країнах (Польщі, Угорщині та Румунії).

Рівень податкового навантаження за придбання с/г землі у цих країнах є значно нижчим, ніж у старих країнах-членах ЄС. Водночас, у деяких країнах (Болгарія, Польща, Чехія) с/г землі взагалі звільняються від оподаткування, що робить сектор привабливим для заняття фермерською справою.

Хоча зараз абсолютна більшість нових країн членів ЄС відкрила ринки для іноземців (в основному для резидентів ЄС), як правило, на певний період для іноземців там вводилися обмеження на володіння с/г землями. Ці обмеження діяли в середньому протягом 7 років після вступу країн до ЄС і були спрямовані на запобігання спекуляції с/г землями.

Деякі країни швидше пройшли перехідний період лібералізації ринку землі (Естонія, Литва, Румунія, Угорщина), в деяких країнах процес затягнувся і триває досі (Болгарія, Польща, Хорватія).

Також, після вступу країн до Європейського Союзу та, відповідно, лібералізації ринків, в усіх країнах цієї групи спостерігається активізація ринку. Наприклад, у Болгарії щорічний продаж с/г земель до вступу в ЄС був менш ніж 2,5 % від загальної площі земель. А в період із 2006-го до 2008 року цей показник зріс до 45%. У Чехії річний оборот придбаної с/г землі був менш як 0,5 % від загальної площі с/г земель у період 1993-2001 років, у період 2002-2004 років зріс до 1,5 %, а саме у 2005 році досяг 3,3 %. У Румунії річний оборот ринку с/г земель перед вступом у ЄС був меншим 1,5 %; у період 2005-2009 років – зріс більш ніж у 3 рази.

Абсолютно в усіх країнах-членах ЄС після реформи ринку спостерігалося зростання цін на с/г землю. А в Румунії, одному із найбільш лібералізованих та відкритих ринків серед країн даної групи, мало місце найбільше зростання цін у перехідний період. За період 2002-2012 роки CAGR (середньорічний темп зростання інвестицій протягом певного періоду часу) ціни на с/г землю в Румунії становили 37,5 %, а 2005 році перед вступом країни до ЄС, ціна на землю зросла майже у три рази, порівняно з попереднім роком.

Експертна оцінка

Ринки нових країн-членів ЄС здебільшого є відкритими та лібералізованими. При тому, що частка с/г виробництва у ВВП та зайнятості населення постійно зменшується, продуктивність і рентабельність виробництва зростають.

Після проведення реформи та перерозподілу с/г земель серед колишніх власників і селян, країни даної групи зіштовхнулися з проблемою фрагментації земель, яка негативно впливає на ефективність виробництва. І зараз у цих країнах розпочинається консолідація земель із метою підвищення продуктивності в галузі.

Загалом, досвід нових країн-членів ЄС є дуже корисним та релевантним для України. Адже у 1990-х роках вони опинилися в умовах, подібних до українських, але вибрали швидший та радикальніший метод розвитку ринку с/г землі, що, у свою чергу, і привело до різниці сьогоднішніх показників соціально-економічного розвитку України та нових країн-членів ЄС. Зазначимо, що швидкість проведення реформи та лібералізація ринку с/г земель прямо пропорційна росту економіки та добробуту населення у нових країнах-членах ЄС.

Особливості земельної реформи нових країн-членів Євросоюзу

Латвія – найкоротший перехідний період до відкриття ринку для іноземців (3 роки).

Польща – найбільші витрати на підтримку с/г сектору серед усіх країн членів ЄС ($21,2 млрд).

Румунія – найшвидші темпи зростання цін на с/г землю (+37 % в рік).

Польща. *Профіль країни*

Польща – індустріально-аграрна країна. У сільськогосподарському виробництві зайнято 11,2 % активної робочої сили, що забезпечує створення 3,4 % ВВП. Під сільськогосподарські угіддя зайнято майже половину території країни (47,1 %), 74,9 % із цих земель (або 35,2 % земельного фонду країни) становить рілля. У сільський місцевості проживає 39,4 % населення країни.

Рис. 6.8.3. Особливості АПК Польщі

Мета реформи

- перехід від соціалістичних до ринкових принципів економічного розвитку;
- підвищення продуктивності сільськогосподарського виробництва;
- покращення рівня життя та соціально-економічного розвитку сільської місцевості;

Передумови реформи

- необхідність гармонізації ринків землі у рамках ЄС;
- ринок землі в рамках ЄС має бути приведений до єдиних стандартів ЄС;
- незакінчені процеси формування ринку землі.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік – Закон «Про управління державними сільськогосподарськими землями», яким було визначено спеціальні правила щодо обороту земель сільськогосподарського призначення;
- 1992 рік – створення Агентства Сільськогосподарської нерухомості (APA);
- 2016 рік – зняття бар'єрів для іноземних інвесторів на купівлю землі.

Механізм реалізації реформ

Правовою основою земельної реформи в Польщі було прийняття Закону «Про управління державними сільськогосподарськими землями» 1991 року. Оскільки після Другої світової війни у країні встановилася сильна структура дрібних сімейних ферм, у соціалістичний період зусилля колективізації значною мірою провалилися. З цієї причини Польща прийняла політичне рішення не відновлювати права власності колишнім землевласникам, які втратили землю після Другої світової війни в рамках програми реституції земель, як у сусідніх країнах.

Ще однією причиною непроведення реституції (лат. *restitutio* – відновлення) було те, що довелося б віддати значну частину земель іноземцям (переважно, німцям), які емігрували після війни. Натомість позови про повернення втрачених прав власності розглядалися в рамках цивільного права на індивідуальній основі.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

✓ Іноземці мають доступ до ринку, якщо вони одружені з громадянином (громадянкою) Польщі та мешкали у Польщі останні 2 роки, або якщо вони мешкали у Польщі 5 років, після отримання статусу постійного резидента.

✓ В окремих регіонах ці обмеження не стосуються громадян ЄС, які орендували землю протягом останніх трьох років.

✓ Обмеження на продаж с/г землі громадянам ЄС були скасовані у травні 2016 року.

✓ Обмеження щодо покупця (фізичних чи юридичних осіб)

✓ Фізичні особи повинні мати сільськогосподарську освіту (вторинного або третинного рівня), або досвід роботи у даній сфері (на фермі).

✓ Регуляція цін та площі

✓ Максимально встановлена площа ділянки у власності – 500 га.

✓ Відсутня регуляція цін. Ціни регулюються ринком.

Податки

✓ У Польщі діє податок на продаж с/г земель (від 2-5 % вартості, залежно від ціни землі), який оплачується покупцем.

✓ Податок на с/г землю відсутній.

Інші обмеження

✓ Орендарі мають переважне право на придбання приватної землі, якщо вони орендували її протягом принаймні трьох років.

✓ Усі угоди купівлі-продажу с/г землі повинні бути доведені до відома сільськогосподарського Агентства нерухомості, яке має переважне право на придбання землі.

Рис. 6.8.4. Ключові показники ринку землі Польщі

Експертна оцінка результатів реформи

На відміну від більшості інших країн східної Європи, в Польщі 75 % с/г земель залишалися у приватній власності протягом періоду соціалізму, що значно полегшило процес здійснення реформи.

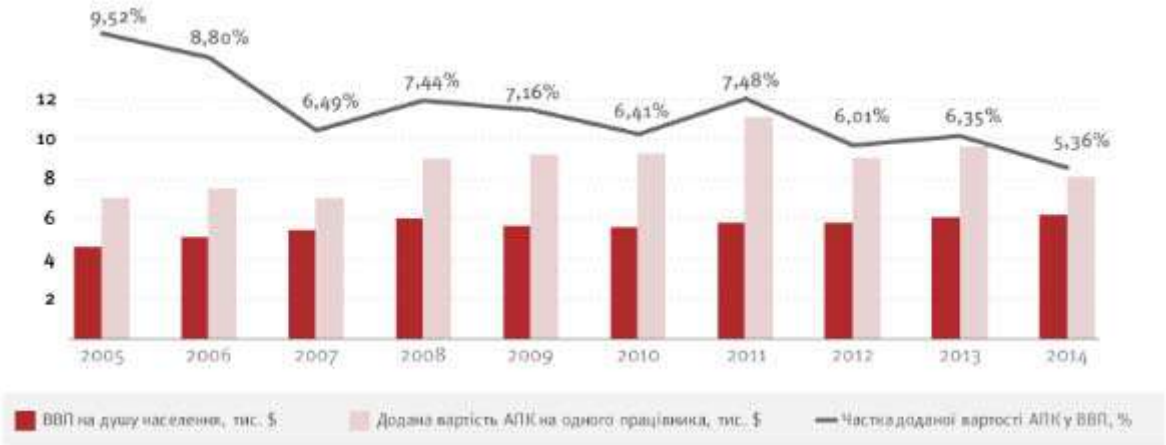
Саме в Польщі мав місце найдовший перехідний період після вступу до ЄС та відкриття ринків для іноземців – 12 років. Тоді як у інших нових країнах-членах ЄС ринок с/г земель вже було відкрито для резидентів ЄС, Польща це зробила лише в травні 2016 року. Це стримувало попит та надходження інвестицій у галузь і зростання цін. Так, через затримку з відкриттям ринків, Польща витрачає на підтримку с/г сектору найбільше коштів серед усіх країн-членів ЄС – $18,4 млрд у 2013 році.

Сьогодні у с/г секторі домінують сімейні ферми, яким належить 80% орних земель. Основна частина с/г угідь країни розділена між понад 3 млн

приватних селянських господарств, при цьому площа кожного з них у середньому становить менше 7 га. Це менше в 10 разів від площі раціонального фермерського господарства у країнах ЄС.

Румунія. *Профіль країни*

У Румунії площа сільськогосподарських угідь складає 14.7 млн га, з яких 64 % – орні землі. Майже половина населення країни (46 %) мешкає у селах. Структура сільського господарства поляризована – великі та середні фермерські господарства становлять близько 7% домогосподарств, яким належить ~70 % сільськогосподарських угідь; 93 % с/г угідь припадає на домогосподарства менше 5 га. Денаціоналізація с/г земель і відкриття ринку землі практично завершені. Спостерігається стрімке зростання цін на с/г землю, особливо після вступу Румунії до ЄС.



6.8.5. Особливості АПК Румунії

Мета реформи

- перехід сільськогосподарського виробництва та економіки на ринкові умови;
- підвищення обсягів та продуктивності виробництва сільськогосподарського сектору;
- покращення рівня життя та доходів сільського населення.

Передумови реформи

- падіння сільськогосподарського виробництва;
- економічна криза в країні, що спричинила низький рівень доходів населення.

Еволюція ринку землі

- 1991 рік – Закон «Про земельні ресурси» заклав основу для земельного ринку.
- 1998 рік – Закон «Про правовий обіг земель», що санкціонував ринкові операції з с/г землею.
- 2007 рік – вступ до ЄС, мораторій на продаж землі нерезидентам (до 7 років).
- 2014 рік – ринок землі відкрито для громадян ЄС.

Механізм реалізації реформ

Приватизація сільськогосподарських земель відбувалася шляхом реституції ділянок старим власникам або їх спадкоємцям. Було ліквідовано близько 3,700 колгоспів і повернуто колишнім землевласникам землі, які булі відібрані в них під час колективізації.

Частина формально експропрійованих сільськогосподарських земель досі залишаються власністю держави. Кожна земельна угода повинна бути опублікована та зареєстрована в місцевих або центральних структурах Міністерства сільського господарства та розвитку сільських районів.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

✓ Громадяни ЄС мають право купувати сільськогосподарську землю за умови, що ця земля буде використовуватися за призначенням.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

✓ Покупці повинні мати знання або досвід роботи в сфері сільського господарювання.

Регуляція цін та площі

✓ Фізичні особи мають право на придбання с/г угідь площею до 100 га.

✓ Регуляції цін відсутня. Ціни встановлюються ринком.

Податки

✓ Земельний податок – 2 % від ціни угоди.

✓ Податок на продаж землі – 2-3 % від ціни угоди.

Інші обмеження

✓ Встановлено переважне право на придбання землі для співвласників, орендарів, власників сусідніх ділянок та держави.

6.8.6. Ключові показники ринку землі Румунії

Експертна оцінка результатів реформи

Реформа ринку землі в Румуніє є досить успішним прикладом серед країн Центральної та Східної Європи. Порівняно з сусідніми країнами, лібералізація ринку землі в Румунії була проведена більш швидкими темпами. І хоча, після вступу до ЄС, Румунія також проходила через трансформаційний період 7 років, у цей період зберігалося обмеження щодо доступу іноземців до ринку землі. Сьогодні ж ці обмеження було скасовано, і ринок землі є відкритим для громадян ЄС. Іноземні компанії володіють приблизно 900 000 га сільськогосподарських земель, що складає 11 % від загальної площі орних земель. При цьому, Румунія має найбільшу частку іноземних власників сільськогосподарських земель в Європі.

Але при цьому, структура сільського господарства поляризована - великі та середні фермерські господарства становлять близько 7 % домогосподарств, яким належить близько 70 % сільськогосподарських угідь; 93 % сільськогосподарських земель припадає на домогосподарства менше 5 га. Денаціоналізація сільськогосподарських земель і відкриття ринку землі практично завершені. Так, за останніми даними 94 % земель знаходяться у приватній власності.

Лібералізація та відкриття ринку стали причиною стрімкого зростання середніх цін на сільськогосподарські землі. У 2004 році ціна на с/г становила $360, а вже у 2005 році ціна зросла в три рази до $1 145. І сьогодні ціни на ринку продовжують зростати. У 2012 році відносно 2011 року ціна на с/г землю зросла на 5.4 % до $6 150. Експерти вважають, що консолідація призведе до подальшого збільшення вартості землі і сприятиме зростанню інвестицій великих господарств, сільськогосподарських компаній та інвестиційних фондів.

6.8.3. Земельна реформа країн Північної Америки – досвід США

Загальна характеристика країн Північної Америки

Країни, які увійшли до цієї групи, характеризуються високим рівнем економічного розвитку. ВВП на душу населення становить $54 630 у Сполучених Штатах Америки та $50 235 в Канаді. А ринки сільськогосподарських земель у цих країнах є відкритими та лібералізованими.

Проведені реформи ринку с/г земель були різними, вони проводилися в різний час та в різних умовах. До того ж, США та Канада мають більш ніж столітній досвід розвитку ринку земель с/г призначення, реформа у цих країнах відбулася ще у XIX столітті.

У США перерозподіл прав власності на землю, основною метою якого було подолання расових суперечок та забезпечення рівних прав землеволодіння та землекористування для всіх громадян США, відбувався після громадянської війни в умовах економічної кризи та політичної напруженості в суспільстві.

У Канаді реформа проводилася з метою ліквідації поміщицького класу та надання прав власності на землю та природні ресурси першопоселенцям.

Механізм регулювання ринку

Загалом країни Північної Америки характеризуються відкритістю та лібералізацією відносин прав власності на ринках землі с/г призначення. Однак, механізм регулювання ринку в країнах даної групи є різним. Так, ринок США є повністю відкритим та лібералізованим, у Канаді в деяких провінціях встановлюються обмеження щодо іноземного капіталу.

Саме відкритість та відсутність регуляторних обмежень у США позитивно впливає на динаміку ринку та зростання цін на с/г землі. Найвища ціна землі в регіоні саме у США – $10 200. Механізм функціонування ринку є прозорим та ефективним. Сьогодні основним типом продажу землі в США є аукціони, де покупці, продавці та брокери, які представляють їхні інтереси, проводять торги й визначають ціну в режимі реального часу. Причому, землевласники зазвичай наймають брокера (з оплатою на комісійній основі), який знає ринок і має доступ до інформації, закритої для землевласників.

Ринок США уже багато років є відкритим для іноземних інвестицій. Для придбання земельної ділянки іноземцям навіть не потрібен дозвіл державного органу влади. Єдиною вимогою для іноземних фізичних та юридичних осіб є зобов'язання повідомляти Міністерство сільського господарства щодо здійснення передачі права власності на землю. В деяких штатах також вимагаються звіти щодо інвестицій та доходів іноземців від ведення с/г виробництва. Закони права власності на землі с/г призначення відрізняються у різних штатах але спрямовані на підтримку та розвиток бізнесу.

У Канаді на національному рівні не встановлено жодних абсолютних обмежень. Водночас, кожна провінція має право визначати політику ринку с/г земель самостійно. Обмеження щодо площі ділянки у власності встановлено лише в одній провінції (Острів Принца Едуарда). Натомість, у низці провінцій існує обмеження щодо максимально дозволеної площі у власності для іноземців. Але важливо зазначити, що дане обмеження здебільшого встановлено не лише для іноземних фізичних та юридичних осіб, а також для непостійних жителів Канади. Водночас, в основному ці обмеження не є абсолютними – іноземцям та непостійним жителям Канади може надаватися право на придбання землі більшої площі з дозволу агенції, відповідальної за це питання.

Експертна оцінка

Країни Північної Америки мають довгу історію формування відносин прав власності на с/г землю. У США та Канаді земельну реформу було проведено ще у XIX столітті. За більш ніж столітній період формування та розвитку ринки цих країн зазнали багато трансформацій і змін. Сьогодні ж ці ринки є відкритими та лібералізованими. У країнах даної групи простежується явна залежність між ступенем економічного розвитку країни й розвитком ринку с/г землі та залежність між ступенем відкритості та лібералізації ринку й ціною на с/г землю. Найвища ціна в регіоні у США – $10 200.

Приклад країн Північної Америки (так само, як Великобританії та Ірландії) показує, що після тривалої трансформації ринків розвинені країни обирають ліберальний шлях розвитку та відкривають ринки для іноземних інвестицій. Тоді

як регуляторні обмеження в країнах із нижчим рівнем розвитку є неефективними, вони стримують ринок та інвестиції, а також негативно впливають на динаміку цін.

Сполучені Штати Америки. *Профіль країни*

США – постіндустріальна країна, провідна економічна та військова держава світу, яка посідає 3-є місце у світі за площею та кількістю населення. У країні високорентабельне сільське господарство, продукція якого становить 1,4 % ВВП, у ньому зайнято 1,6 % робочої сили. Трохи менше половини площі країни (44,3 %) використовується у сільському господарстві, (16,6 % загального земельного фонду складає рілля). У сільській місцевості проживає 18,6 % населення країни.

Мета реформи

- перерозподіл прав власності на землю та надання права власності чорношкірому населенню країни;
- забезпечення рівних прав землеволодіння та землекористування для всіх громадян США;
- подолання расових суперечок та покращення рівня життя чорношкірого населення.

Передумови реформи

- гостра расова проблема та дискримінація в країні;
- політична напруженість у суспільстві;
- економічна криза та зруйнована інфраструктура після громадянської війни.

Еволюція ринку землі

- 1862 рік – перший Закон «Про ферму», відповідно до якого заявникам надавалося право власності на землю за невелику плату або безкоштовно;
- 1978 рік – Закон «Про розкриття інформації щодо іноземних інвестицій у сільське господарство»;
- 1996 рік – Федеральний Закон «Про вдосконалення реформи сільського господарства», за яким фермерам надавалося більше гарантованих федеральних позик.

Механізм реалізації реформ

У США після громадянської війни земельна реформа була визнана важливим пріоритетом розвитку країни. Права на володіння с/г землі були передані урядом громадянам ще 1862 року. За 150 років історії розвитку ринку в США було встановлено різні правила та обмеження щодо володіння с/г землею. Після Другої світової війни право власності на землю можна було отримати лише через право спадкування. Сьогодні ринок є ліберальним та відкритим, майже всі обмеження було знято.

Сьогодні за купівлі-продажу земель с/г призначення землевласники зазвичай наймають брокера (з оплатою на комісійній основі), який знає ринок і має доступ до інформації, закритої для землевласників.

Основний тип продажу землі – це аукціони, де покупці, продавці та брокери, які представляють їхні інтереси, проводять торги і визначають ціну в

режимі реального часу, або за допомогою неформального договору купівлі-продажу. Це прозорий і ефективний механізм ціноутворення.

Закони права власності на землі сільськогосподарського призначення відрізняються у різних штатах але спрямовані на підтримку та розвиток бізнесу.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

✓ Іноземним фізичним та юридичним особам надається право власності на землю, але про всі угоди щодо передачі права власності на землю вони повинні повідомляти Міністерство сільського господарства.

✓ У деяких штатах іноземці не мають права на використання водойм та пасовищ.

✓ В деяких штатах іноземці повинні здавати спеціальний звіт щодо інвестицій та прибутків від ведення с/г виробництва.

Регулювання цін та площі

✓ Регуляція цін відсутня. Ціни встановлюються ринком.

✓ Обмежень щодо максимальної та мінімальної площі землі у власності не встановлено.

Податки

✓ Ставка земельного податку встановлюється у кожному штаті окремо – залежно від площі ділянки (варіюється від $1 за 1 га в штаті Нью-Мексико до $140 в штаті Род-Айленд) або ринкової вартості землі (варіюється від 0,1 % в штаті Алабама до 2 % у штаті Вісконсин).

✓ У більшості штатів встановлено пільговий режим оподаткування с/г земель.

✓ Реєстраційний внесок встановлюється окремо у кожному штаті.

Експертна оцінка результатів реформи

Ринок США є ліберальним та відкритим. На ньому немає абсолютних обмежень щодо права власності на с/г землю. У переважній більшості штатів ринок є повністю відкритим для іноземних інвестицій, але кожна угода передачі прав власності з участю іноземців має бути узгоджена з Міністерством сільського господарства.

У США немає обмежень на ціну та площу земельних ділянок, яка може бути придбана, продана чи орендована. Ринок с/г землі та закони, які регулюють цей ринок, є ліберальними, що робить США є привабливою країною для сільськогосподарських інвестицій. Ціна на с/г землю у США постійно зростає і 2015 року становила $10 200.

6.8.4. Земельна реформа країн Південної Америки – досвід Аргентини

Загальна характеристика країн Латинської Америки

Країни Латинської Америки характеризуються різним рівнем розвитку. Найбільшою країною і однією з найбільших у світі за розмірами території, кількістю населення та економічним потенціалом є Бразилія. Мексика, Аргентина та Уругвай також є найбільш розвиненими в економічному плані

країнами Латинської Америки. ВВП на душу населення перебуває в межах від $2000 у Нікарагуа до $16800 в Уругваї.

Реформи ринку с/г земель у країнах даної групи проводилися в різний час і за різних умов. Але загалом спільними проблемами, з якими стикалися країни Латинської Америки перед початком реформ були:

- нерівномірний розподіл землі серед населення
- велика концентрація с/г земель у власності окремих осіб
- експлуатація селян, які працювали на землі
- економічна криза та високий рівень бідності населення

Основною метою проведення реформи в країнах Латинської Америки було забезпечення справедливого розподілу землі та рівних прав доступу до землі серед населення, підвищення рівня життя населення, подолання бідності та підвищення соціальних стандартів. Важливу роль у формуванні ринків країн даної групи відіграла присутність і значний інтерес до ринків країн Латинської Америки з боку США.

Механізм регулювання ринку

Ринки с/г землі країн Латинської Америки є відкритими для іноземних інвестицій, але вони не є повністю ліберальними. У цих країнах встановлено низку обмежень щодо права власності на землі с/г призначення.

При тому, що країни Латинської Америки відкрили ринки для іноземних інвестицій ще минулого століття, в абсолютній більшості країн все ще збереглися вимоги та обмеження щодо присутності іноземців на ринку. Оскільки цьому регіону притаманна багатонаціональність та значна густота населення, у деяких країнах присутні обмеження щодо власності на землю для окремих націй (Аргентина). Більшість країн забороняє іноземцям власність на землю на прикордонних територіях (Аргентина, Гватемала, Гондурас, Нікарагуа).

Зазначимо, що у країнах даного регіону через нерівномірний розподіл земель, нерозвинений механізм функціонування ринку та високий рівень корупції значна частина населення фактично є позбавленою доступу до с/г земель. Водночас, наявна велика концентрація іноземного капіталу. Проблема екстранхеризації є досить болючою для регіону й питання щодо необхідності обмеження володіння землею для іноземців доволі актуальне. Так, у 2011 році Аргентина ввела закон «Про режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель с/г призначення», що значно обмежує права іноземців на купівлю паїв.

У деяких країнах встановлено обмеження максимальної площі ділянки у власності (Мексика, Аргентина, Сальвадор). Регулювання цін на ринках країн Північної Америки повністю відсутнє.

Податкові ставки на транзакції передачі прав власності на землю в основному є невисокими та не обтяжують процес купівлі-продажу землі.

Експертна оцінка

Попри те, що країни Латинської Америки мають довгу історію розвитку ринків землі с/г призначення, ці ринки все ще не є розвиненими та ефективними.

Політична напруженість, значна бюрократія, високий рівень корупції, тіньові ринки, нерозвинена система реєстрації прав власності – все це негативно впливає та стримує процес розвитку ринків.

Попри відсутність суворих прямих обмежень щодо права власності, актуальною для країн Латинської Америки є проблема доступу до ринку фізичних осіб, малого та середнього бізнесу. Політика розвитку ринків у цих країнах має бути спрямована на залучення сільського населення до роботи в с/г шляхом надання селянам земельних паїв на пільгових умовах, а також на розвиток малого та середнього агробізнесу.

Водночас, через вищезазначені проблеми та наявність значного інтересу іноземних інвесторів до ринків країн Латинської Америки, перед цими країнами постала проблема великої частки іноземців на ринку. В усіх країнах обговорюється можливість обмеження іноземного капіталу на ринках с/г землі, але наслідком таких дій буде зменшення інвестиційних надходжень та погіршення загального інвестиційного клімату регіону.

Аргентина. *Профіль країни*

Аргентина – індустріально-аграрна країна, яка має добре розвинене сільське господарство. Землі сільськогосподарського призначення становлять трохи більше половини земельного фонду країни – 54,5 %, з них 26.6 % (або 14.5 % загального земельного фонду) відведено під ріллю. В сільській місцевості проживає незначна частина населення – всього 8.4 %. Характерною рисою сільського господарства країни є висока продуктивність праці. Так, у сільському господарстві зайнято всього 0,5 % робочої сили, та на нього припадає 8,3 % ВВП.

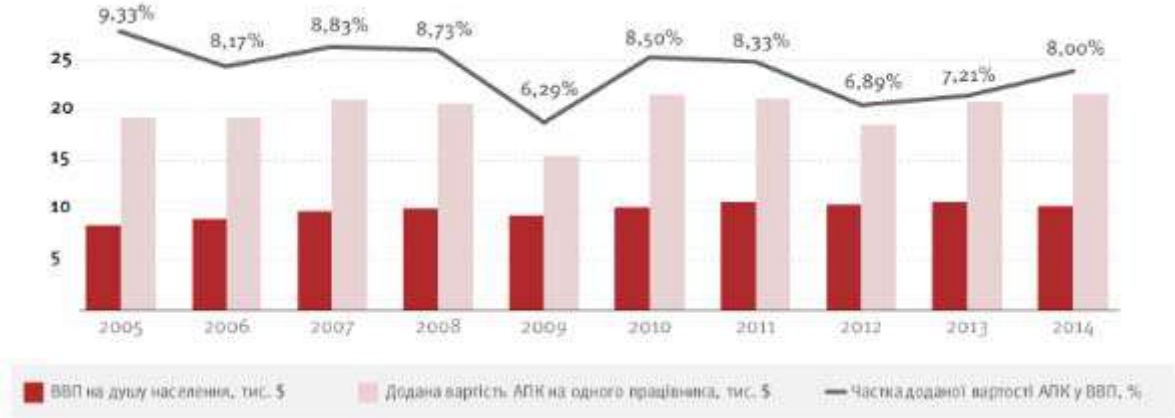


Рис. 6.8.7. Особливості АПК Аргентини

Мета реформи

- подолання монополії власності на землі;
- врегулювання спорів між державою та громадянами.

Передумови реформи

- велика кількість земель зосереджена у власності іноземних власників;
- численні випадки «ленд граббінгу»;
- виникнення конфліктів між державою та представниками корінних народів;

- довготривала економічна криза у країні.

Еволюція ринку землі

- 1976 рік – державний переворот та початок «Процесу національної реорганізації»;
- 2001 рік – початок економічної кризи в Аргентині;
- 2011 рік – введення у дію закону 26.737 «Режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель сільськогосподарського призначення».

Механізм реалізації реформ

Починаючи з 1970 року купівля земель іноземцями в Аргентині мала прогресуючий характер. Після проведених неоліберальних реформ 1990-х років, які послабили роль держави – спостерігалась велика концентрація земель та прихід великих міжнародних інвесторів. Серед інших факторів, які були привабливими для інвесторів можна назвати багаті і родючі природні ресурси, низька ціна і поблажливе законодавство. До 2011р В Аргентині не було законів, які б регулювали право власності іноземців.

У 2002 році три проекти законів були запропоновані Національним конгресом з метою введення обмежень на купівлю земель іноземцями, але жоден з них не був обговорений. З різною періодичністю, різні політичні партії нагадували про необхідність обмежити купівлю земель іноземними особами, проте марно. Навіть більше, один із законопроектів пропонував обмеження щодо осіб, що не мали постійного місця проживання чи компаній, діяльність яких не була авторизована на території країни. Але в результаті відсутності політичного консенсусу – проекти все ж були відхилені.

Механізм регулювання відносин на ринку

Обмеження щодо іноземного капіталу

✓ Згідно із законом 26.737 «Режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель сільськогосподарського призначення» від 27 грудня 2011 року, іноземні фізичні та юридичні особи не мають права купувати ділянку більше за 1000 га. Також не допускається купівля земель в межах «зони національної безпеки», встановленої Постановою 15.385/44.

✓ Норми не діють лише стосовно тих іноземців, які:

- проживають у країні протягом біль ніж 10 років;
- мають дітей, народжених в Аргентині та проживають у країні більше 5 років;
- проживають у шлюбі з громадянином Аргентини більше ніж 5 років.

Обмеження щодо покупця (фізична чи юридична особа)

✓ Для покупців, що є громадянами Аргентини, обмежень не встановлено.

Регуляція цін та площі

✓ Мінімальна площа ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється окремими областями. Для громадян Аргентини ліміту на придбання ділянки не встановлено.

Податки

✓ Єдиного, централізованого податку на землі не встановлено—кожна провінція сама визначає чи стягувати плату і з яких земель.

✓ Визначення податку на землі базується на місці розташування земельної ділянки, її площі, рівня родючості, а також інших факторів, які визначає комісія по оцінці.

✓ Провінційні уряди зазвичай вдаються до окремих прогресивних обчислень податку.

✓ Спеціального податку на продаж землі не існує, однак, при передачі у власність будь-якої нерухомості, сплачуються гербовий збір (до 3%, встановлюється окремими областями) та податок на передачу майна (1.5%).

Рис. 6.8.8. Ключові показники ринку землі Аргентини

Експертна оцінка результатів реформи

Наразі для Аргентини є актуальним питання щодо збільшення кількості фермерських господарств, що активно просувається Міністерством сільського господарства. Така необхідність виникла після прийняття закону 26.737 «Режим національної безпеки щодо власності, вступу у володіння та використання земель сільськогосподарського призначення», що значно обмежив можливості придбання земельних ділянок іноземцями, а отже зменшив загальний рівень попиту на ринку землі. Через введення закону 26.737, попит на землі в Аргентині різко впав і спричинив знецінення земельних наділів.

Ріст ВВП та динаміки виробництва пріоритетних для країни сільськогосподарських культур. Виробництво сої, кукурудзи та зернових культур в країні за останні роки збільшилося, оскільки за рахунок зниження ціни на землі місцеві компанії отримали змогу купувати та оброблювати більшу кількість земельних наділів.